

## Umkirch

# Bezugsfreie Doppelhaushälfte in Umkirch, großer Garten, Garage, Carport etc.

*Número da propriedade: 26022010*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 216 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 602 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## Numa vista geral

Número da propriedade	26022010	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 216 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	94.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.02.2032	Classificação energética	C
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## O imóvel



Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## O imóvel



Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## O imóvel



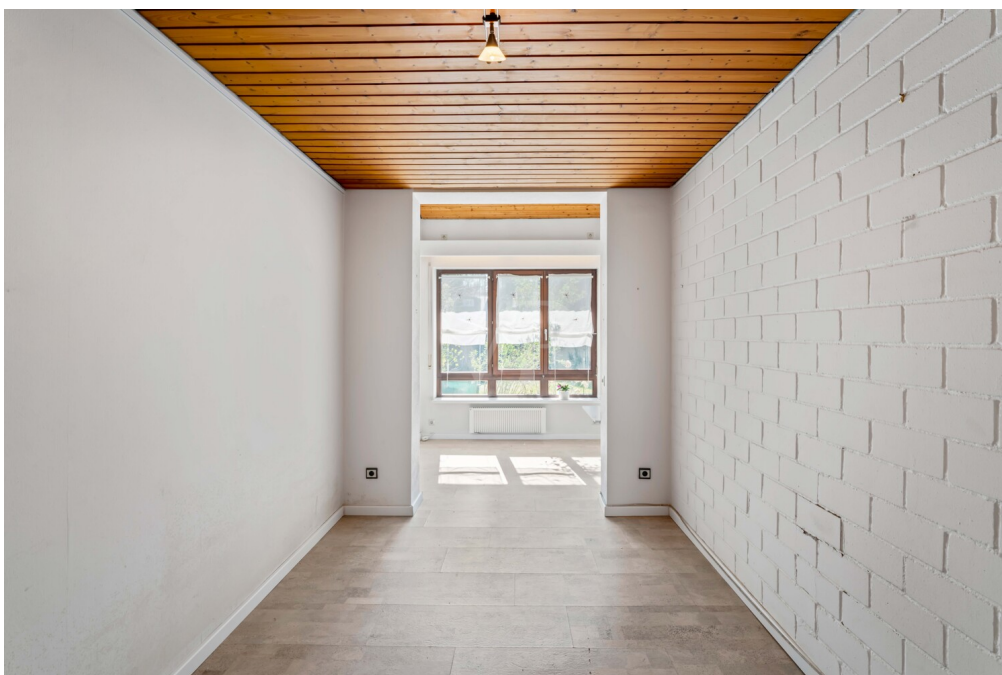
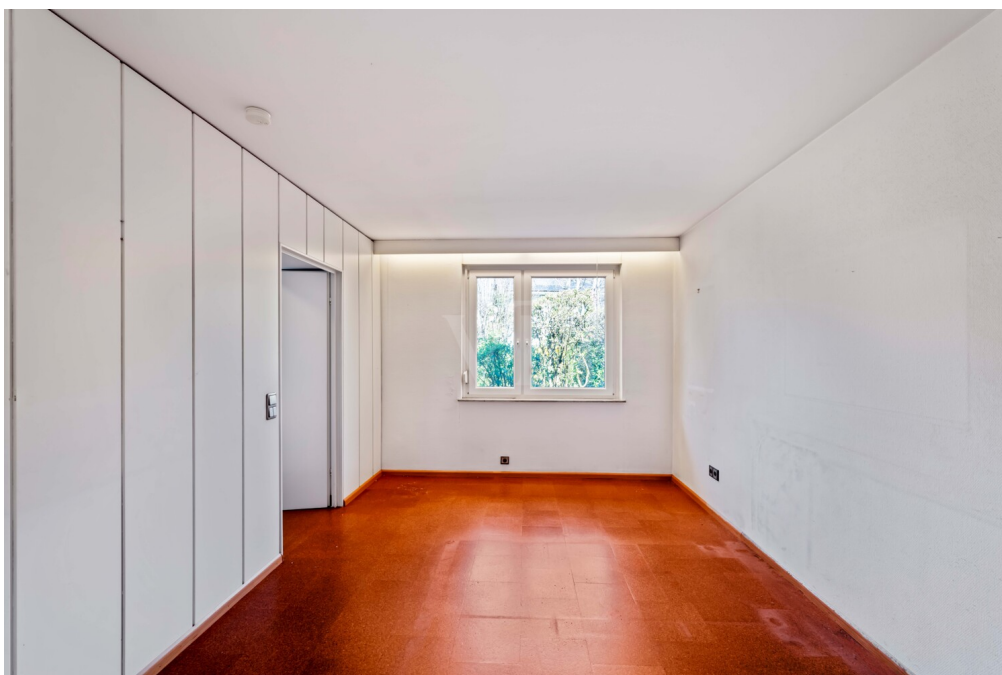
Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## O imóvel



Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## O imóvel



Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## O imóvel



Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## O imóvel



Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## O imóvel



Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

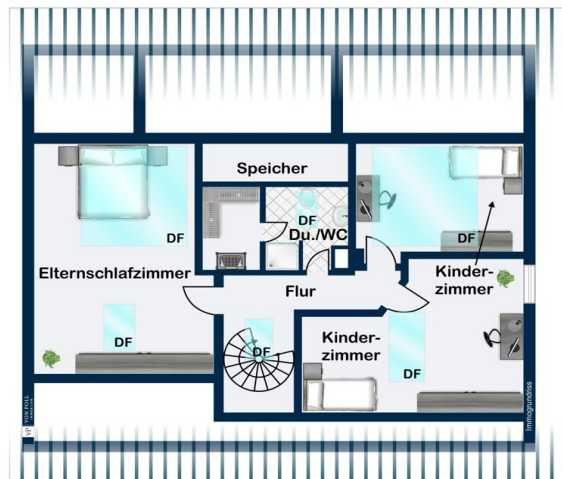
## O imóvel



Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 1972 präsentiert sich als Doppelhaushälfte und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> sowie einer großzügigen Grundstücksfläche von rund 602 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie bietet mit insgesamt 7 Zimmern ausreichend Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und unterschiedliche Lebenskonzepte.

Besonders hervorzuheben ist die hohe Anzahl an Schlafzimmern: Fünf separate Schlafräume schaffen hervorragende Voraussetzungen für größere Familien oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die beiden vorhandenen Tageslichtbadezimmer sorgen für Komfort im Alltag und ermöglichen die reibungslose Nutzung durch mehrere Personen gleichzeitig. Die Raumaufteilung ist so gestaltet, dass sowohl gemeinschaftliche Bereiche als auch private Rückzugsorte vorhanden sind, sodass sich alle Bewohner nach ihren individuellen Wünschen entfalten können.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, was einen reibungslosen Einzug ermöglicht und den künftigen Eigentümern eine angenehme Atmosphäre ab dem ersten Tag bietet.

Der insgesamt normale Ausstattungsstandard verleiht dem Haus eine solide Basis, die vielfältige Gestaltungsoptionen offenlässt, um persönliche Wohnideen umzusetzen.

Beheizt wird die Doppelhaushälfte über eine Nachtspeicherheizung, die eine flexible Steuerung der Raumtemperaturen ermöglicht. Damit profitieren die Bewohner von individuell regulierbarem Wohnklima, das speziell in den kälteren Monaten eine behagliche Umgebung schafft.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück, das viel Fläche rund ums Haus bereitstellt und so vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich eröffnet. Ob Gartenprojekte, Spielfläche für Kinder oder gesellige Zusammenkünfte im Freien – hier bieten sich viele Freiräume, um die Außenbereiche ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu nutzen.

Das Baujahr 1972 steht für eine Bauweise, die durch ihre Beständigkeit und Funktionalität überzeugt. Die gepflegte Substanz des Hauses erleichtert den Einstieg für neue Eigentümer, die Wert auf ein solides und komfortables Zuhause legen.

Durch das großzügige Raumangebot, die beiden Badezimmer und die Vielzahl an möglichen Schlafzimmern eignet sich diese Immobilie besonders gut für Familien mit größerem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte oder Wohngemeinschaften. Aber auch für alle, die sich den Traum von einem eigenen Haus mit vielseitigem Raumangebot in einer geräumigen Umgebung erfüllen möchten, ist dieses Objekt eine attraktive Option.

**Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch**

## Detalhes do equipamento

Die Immobilie überzeugt durch eine solide Ausstattung sowie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnkomfort nachhaltig erhöhen. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die in Kombination mit einem funktionstüchtigen Kamin eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Eine elektrische Markise bietet zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz im Außenbereich.

Das Haus verfügt zudem über ein praktisches Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Kriechkeller sorgt für weitere Abstellfläche sowie eine gute Zugänglichkeit von Versorgungsleitungen. Ein besonderes Highlight stellt die vorhandene Infrarotkabine dar – ideal für entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen:

Im Jahr 1990 wurde im Obergeschoss zwei Gauben errichtet, wodurch zusätzlicher Raum und eine verbesserte Belichtung geschaffen wurden. 2000 erfolgte die Erneuerung des Badezimmers. Im Jahr 2005 wurden die Fenster im gesamten Erdgeschoss ausgetauscht sowie eine neue Außendämmung angebracht.

Die monatlichen Gesamtstromkosten für Heizung/Warmwasser/Haushaltsstrom beliefen sich bei den ehemaligen Bewohnern auf ca. 350 € und geben einen Anhaltspunkt für den bisherigen Energieverbrauch.

Insgesamt bietet die Immobilie eine gute Basis mit bereits erfolgten Modernisierungen und angenehmen Ausstattungsdetails.

Die Immobilie überzeugt zudem durch ein durchdachtes Stellplatzangebot: Neben einer abschließbaren Einzelgarage stehen Ihnen ein zusätzlicher Carport sowie ein weiterer Außenstellplatz zur Verfügung – ideal für Familien oder Haushalte mit mehreren Fahrzeugen.

Die hochwertige Einbauküche inklusive sämtlicher elektrischer Geräte ist bereits im

Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein.  
Ebenso verbleiben diverse maßgefertigte Einbauschränke im Objekt, die praktischen Stauraum bieten und den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen.

**Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Umkirch, in einer Spielstraße. einer beliebten Gemeinde westlich von Freiburg im Breisgau. Umkirch überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Umgebung bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Freiburger Innenstadt.

Die Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzten, Apotheke, Kindergarten sowie einer Grundschule. Weiterführende Schulen sowie ein umfangreiches kulturelles und gastronomisches Angebot befinden sich im nahegelegenen Freiburg.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B31a sowie die Autobahn A5 (Anschlussstelle Freiburg-Mitte) sind sowohl die Freiburger Innenstadt als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar. Eine gute Busanbindung sorgt zudem für eine komfortable Verbindung in die Stadt.

Umkirch ist besonders bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden geschätzt.

Die unmittelbare Nähe zu Feldern, Wiesen und Naherholungsgebieten bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der wirtschaftlichen Stärke und der Lebensqualität der Region Freiburg.

Insgesamt verbindet die Lage auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe. Auch der Tierpark "Mundenhof" ist in wenigen Minuten erreichbar.

**Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch**

## Outras informações

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser gepflegten Doppelhaushälfte zu überzeugen. Das Haus bietet mit seiner Größe, dem durchdachten Raumangebot und der großzügigen Außenfläche vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Termin und lassen Sie sich umfassend informieren.

**Número da propriedade: 26022010 - 79224 Umkirch**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: [freiburg@von-poll.com](mailto:freiburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)