

Freiburg im Breisgau

# Bezugsfreies Einfamilienhaus in St. Georgen

Objektnummer: 24022045



KAUFPREIS: 710.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 329 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022045
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	710.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1980
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	281.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

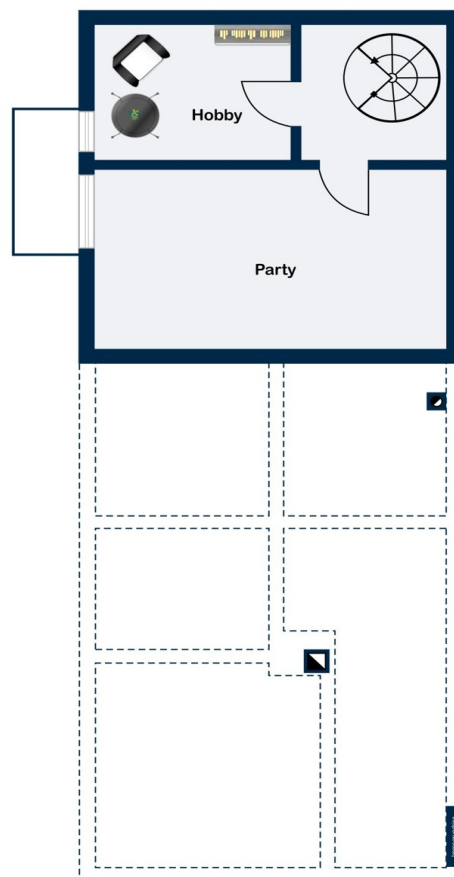
## Die Immobilie



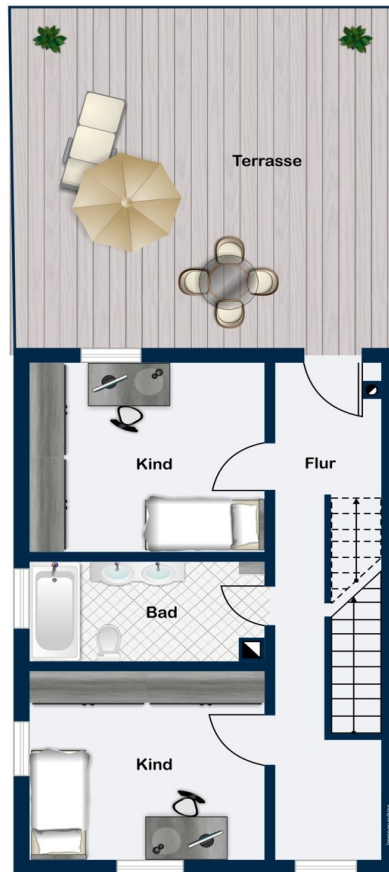


Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

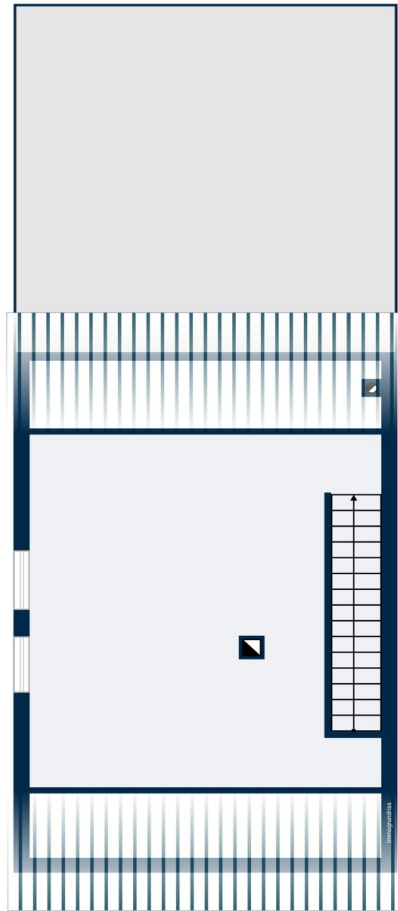
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Freiburg St. Georgen! Dieses charmante, zweigeschossige Einfamilienhaus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und den nach hinten ausgerichteten Garten. Das Haus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und ist teilunterkellert, was Ihnen zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Doppelgarage welche sich im rückwärtigen Teil des Grundstückes befindet ist komplett unterkellert. Zuletzt wurde dieser Raum als Proberaum genutzt. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und wird besenrein an den neuen Eigentümer übergeben. Im Erdgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung, sowie ein Kachelofen.

Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Ausstattung und Details

Folgend finden Sie die wichtigsten Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Die Immobilie ist bezugsfrei
- Die Gaszentralheizung ist aus dem Jahr 2002
- Hobbyraum
- Keine Altlasten
- Keine Baulasten
- Kein Denkmalschutz
- Der Anbau ist aus dem Jahr 1980
- Große Terrasse im EG und OG
- Außenstellplätze im Innenhof
- Doppelgarage

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis für die Immobilie: 710.000 € + 25.000 € für die Doppelgarage

= Gesamtkaufpreis von 735.000 €



Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Alles zum Standort

Freiburg St. Georgen: Eine charmante Lage für Ihre neue Immobilie St. Georgen ist ein malerischer Stadtteil im Südwesten von Freiburg im Breisgau. Bekannt für seine harmonische Mischung aus urbanem Flair und ländlichem Charme, bietet St. Georgen eine ausgezeichnete Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine historischen Fachwerkhäuser, idyllischen Weinberge und eine hervorragende Infrastruktur aus. Mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants, Ärzten und Apotheken ist für den täglichen Bedarf bestens gesorgt. Darüber hinaus gibt es ein vielfältiges Freizeitangebot, darunter Sportvereine, Spielplätze und Spazierwege in der nahegelegenen Natur. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Innenstadt von Freiburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Die Straßenbahnlinie 3 sowie mehrere Buslinien verbinden St. Georgen schnell und bequem mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Stadtteilen. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A5 eine schnelle Anbindung in Richtung Basel und Karlsruhe. Ein besonderes Highlight von St. Georgen ist die Nähe zum Schwarzwald, der zu Ausflügen und Wanderungen einlädt. Die idyllische Lage am Fuße des Schönbergs bietet Naturliebhabern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Zusammengefasst bietet Freiburg St. Georgen eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensweise. Hier können Sie in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen und gleichzeitig alle Vorzüge der nahegelegenen Stadt Freiburg genießen.

Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 281.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H. Bitte senden Sie uns als ersten Schritt eine Email mit Ihren Kontaktdaten und einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank zu. Wir bitten davon abzusehen das Grundstück auf eigene Faust selbst zu betreten und die Privatsphäre der Bewohner zu bewahren. Dieses Einfamilienhaus in Freiburg St. Georgen bietet alles, was das Herz begehrt: großzügige Wohnräume, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage in einer der begehrtesten Gegenden Freiburgs. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24022045 - 79111 Freiburg im Breisgau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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