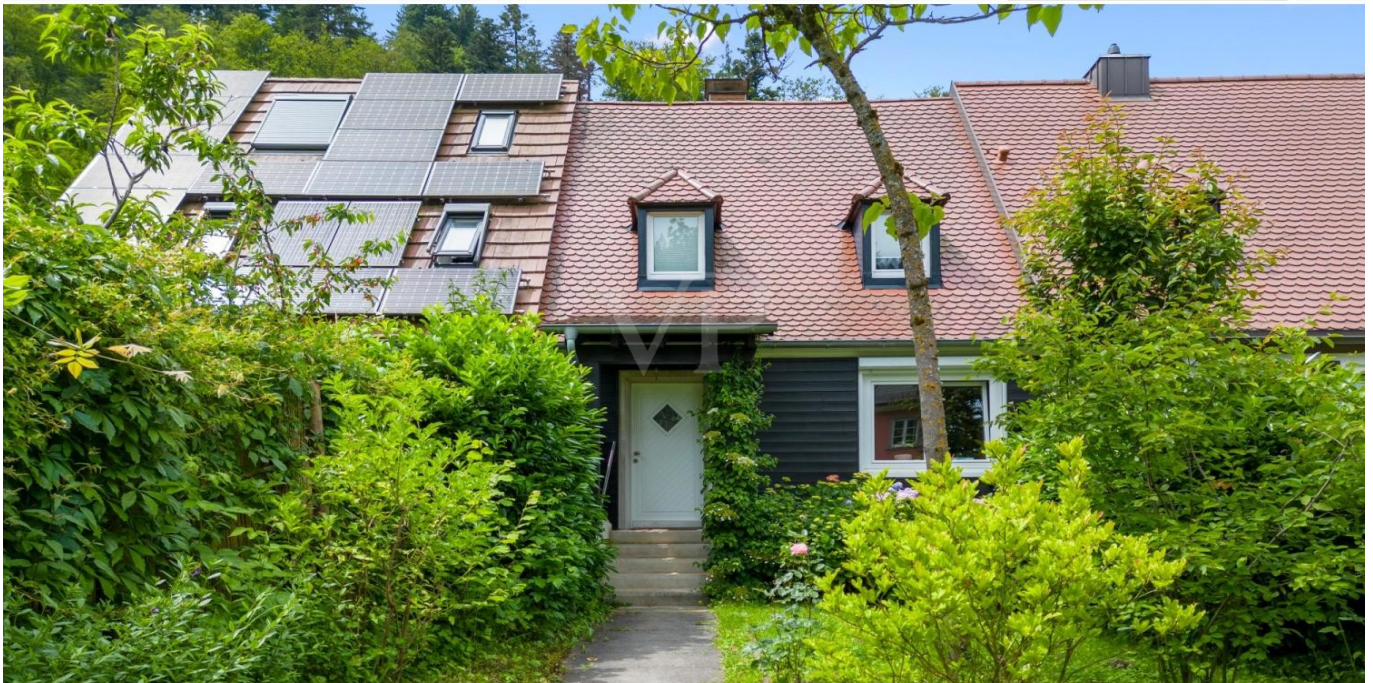


Freiburg im Breisgau / Günterstal

# Kleines Haus mit großem Charme für Naturliebhaber

Objektnummer: 24022034



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 240 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

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

Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022034
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.09.2024
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	04.12.2033	Endenergiebedarf	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	C



Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

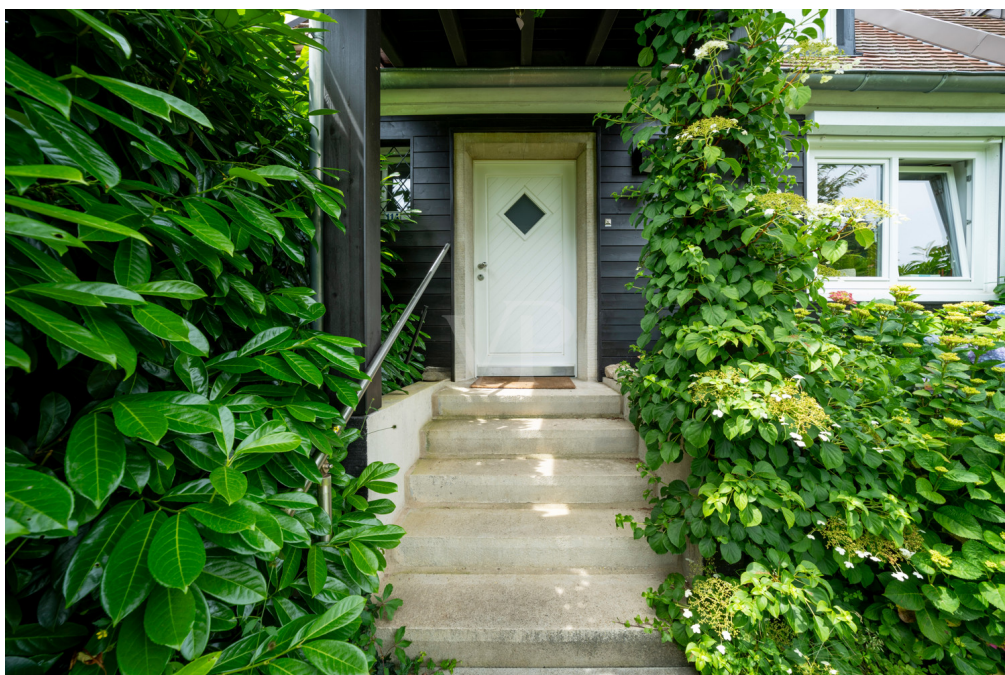
## Die Immobilie





Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

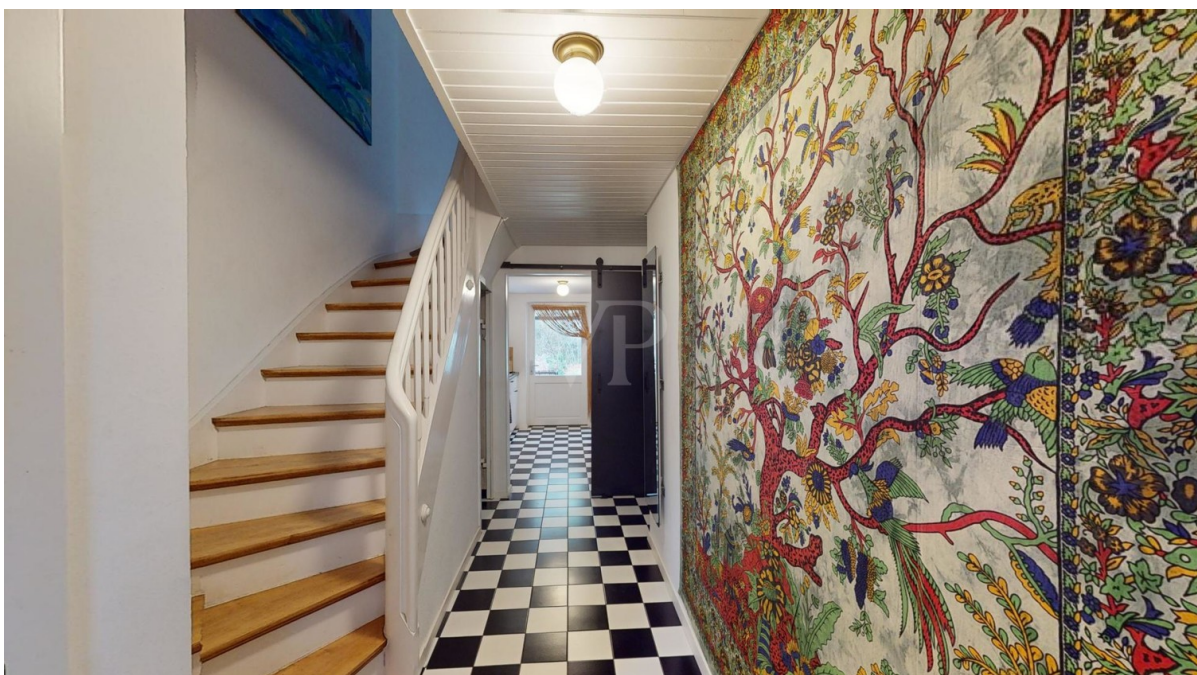
## Die Immobilie





Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Die Immobilie



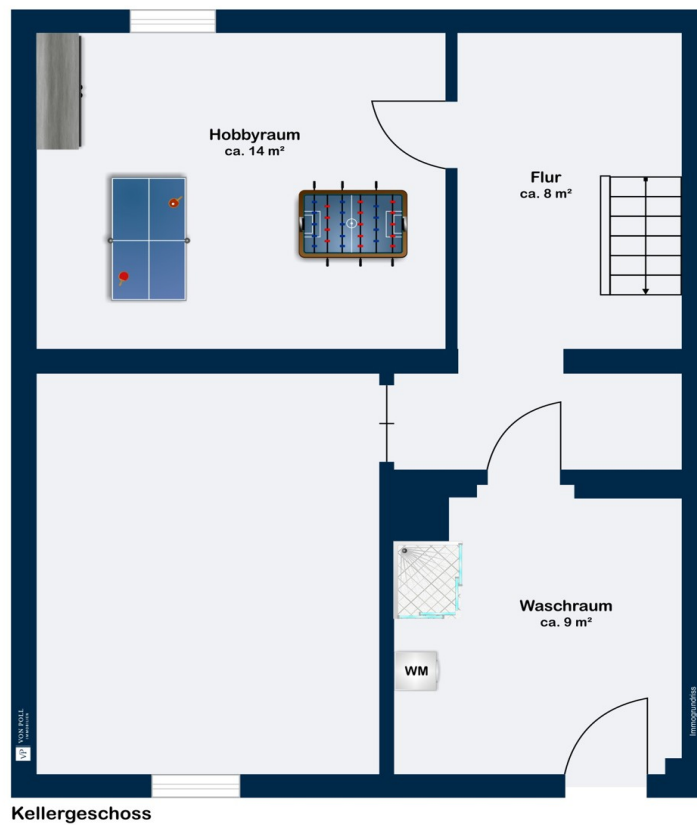
Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

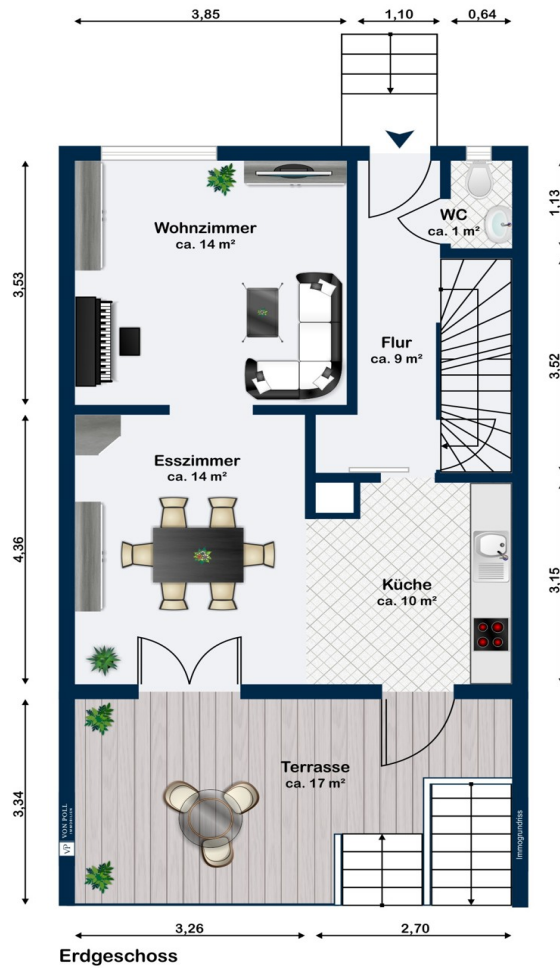
## Die Immobilie



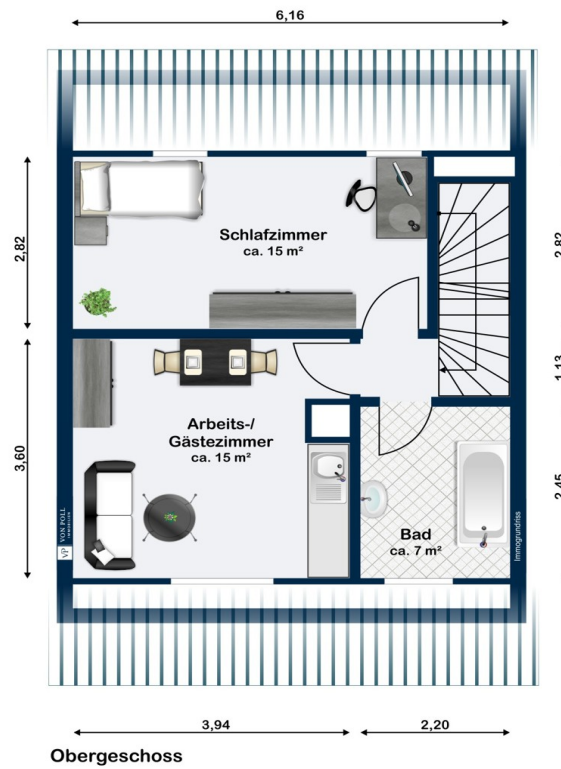
Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## 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: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Ein erster Eindruck

Das gemütliche Reihenmittelhaus aus dem Jahre 1953 wurde 2015 aufwendig saniert u. a. wurde eine neue nachhaltige Elektro-Infrarotheizung installiert, die eine gesunde Wärme ausstrahlt. Zusätzlich wurden das Bad und das WC erneuert ebenso wie die Elektro- und Warmwasserinstallation und alle Bodenbeläge (Eichendielen und Fliesen). Außerdem wurden das Dach und die Außenwände mit Glaswolle isoliert und mit Holz verkleidet und der Windfang über der Haustür wurde erneuert. Im Zuge der Sanierung wurde der Grundriss an heutige Bedürfnisse angepasst und neue Innentüren und neue Fenster eingebaut. Sie lieben die Natur und möchten trotzdem nah am Freiburger Stadtzentrum wohnen? Dann sind Sie hier richtig. Die Straßenbahnhaltstelle ist fußläufig zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Schwarzwaldmetropole. Auch mit dem Fahrrad erreichen Sie Geschäfte, Sportmöglichkeiten oder kulturelle Angebote sehr schnell. Hier im Freiburger Stadtteil Günterstal am Fuße des Schauinsland, genießen Sie die Ruhe und Privatsphäre in Ihrem Garten und haben einen Rückzugsort in Ihrer eigenen grünen Oase. Die Immobilie verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein offener Essbereich angrenzend zur Küche, ein Gäste-WC und ein Badezimmer. Im Keller haben Sie u. a. einen Hobbyraum und Abstellfläche sowie eine separate Dusche und einen Zugang zum Garten. Gartenmöbel und Gartengeräte können bei Bedarf übernommen werden. Ihre Gartenideen können Sie vor und hinter dem Haus verwirklichen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen. Für weitere Eindrücke schauen Sie sich gerne unter dem folgenden Link die virtuelle Tour durch das Haus an: <https://my.matterport.com/show/?m=fwcvKF4SJNS>

Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Ausstattung und Details

Das angebotene Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1953 errichtet und 2015 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von etwa 240 m<sup>2</sup> bietet es genügend Platz für Paare oder eine kleine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein offenes Esszimmer. Das Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich eine offene Wohnküche, die zum gemütlichen Beisammensein einlädt und die mitverkauft wird.

Die Ausstattung des Hauses ist modern und geschmackvoll. Eichenholz-Dielen und Villeroy & Boch-Fliesen verleihen dem Interieur einen hochwertigen Look. Ein Highlight ist die nachhaltige Infrarot-Stromheizung, die für wohlige und gesunde Wärme sorgt und 2015 installiert wurde. Gartenmöbel und per Akku betriebene Gartengeräte können bei Bedarf übernommen werden.

Neben der Haustechnik sind im Keller eine separate Dusche, ein Hobbyraum, ein Atelier sowie Platz für eine Waschmaschine vorhanden. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zum Garten. Die Terrasse lädt dazu ein, im Grünen zu frühstücken oder den Feierabend zu genießen. Die Immobilie wird ab dem 01.09.2024 frei und bietet somit die Möglichkeit, einen neuen Lebensabschnitt in diesem modernen und gemütlichen Zuhause zu beginnen.

Über den kleinen Bachlauf am Grundstück wurde ein Steg angebracht, der Ihnen den Weg in den angrenzenden Wald ebnet. Naturliebhaber kommen hier voll auf Ihre Kosten. Vor dem Haus und hinter dem Haus haben Sie die Möglichkeit Ihre Gartenträume wachsen zu lassen.

Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung finden Sie Schulen, Kindergärten und diverse Freizeitangebote, der Freiburger Hausberg Schauinsland, den Sie mit der nahegelegenen Seilbahn erreichen, ist nur einen Katzensprung entfernt. Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Alles zum Standort

Freiburg im Breisgau, die südlichste Großstadt Deutschlands, liegt malerisch eingebettet im Breisgau am westlichen Rand des Schwarzwalds. Diese historische Stadt bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Die sonnenreiche Region verleiht Freiburg ein besonders mildes Klima, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt. Der imposante Freiburger Münster und die charmanten Bächle prägen das Stadtbild. Als Universitätsstadt mit einer renommierten Universität ist Freiburg ein Zentrum für Bildung und Forschung. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden, mit schnellen Verbindungen nach Basel, Karlsruhe und dem EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg. Die Nähe zum Schwarzwald und zum Kaiserstuhl bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Mountainbiken und Weinproben. Freiburg zeichnet sich durch sein Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit aus, unterstützt durch ein gut ausgebautes Radwegenetz und zahlreiche Grünflächen. Diese Kombination macht Freiburg zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Das charmante Reihenhaus am Fuße des Schauinsland in Freiburg-Günterstal besticht durch seine einzigartige Lage, die Naturfreunde begeistert. Eingebettet in die malerische Landschaft des Schwarzwalds, bietet das Haus über eine kleine Brücke einen direkten Zugang zu den dichten Wäldern und sanften Hügeln der Region. Hier wohnen Sie in unmittelbarer Nähe zu idyllischen Wanderwegen und Mountainbike-Strecken, die zu jeder Jahreszeit zur aktiven Erholung einladen. Günterstal selbst ist ein ruhiger, grüner Ortsteil, der durch seine entspannte Atmosphäre und die Nähe zu Freiburgs Stadtzentrum, das Sie mit der Straßenbahn oder dem Rad bequem erreichen können, besticht. Nur wenige Minuten entfernt, bietet die lebendige Stadt kulturelle Highlights, Einkaufsmöglichkeiten und kulinarische Genüsse. Der liebevoll gestaltete Garten und die sonnige Terrasse des Hauses laden zum Entspannen und Genießen der frischen Waldluft ein. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, wo die Schönheit der Natur und der Komfort des modernen Wohnens in harmonischer Weise verschmelzen. Ein ideales Zuhause für Naturliebhaber und Familien, die die Vorzüge des Schwarzwalds direkt vor der Haustür schätzen.

Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 84.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## 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)