

Freiburg im Breisgau

# Attraktive 3-Zimmer Wohnung in begehrter Lage an der Dreisam

CODE DU BIEN: 24022030



PRIX DE LOYER: 1.575 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24022030
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 100 EUR (Location)

Type	Etage
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.08.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## La propriété



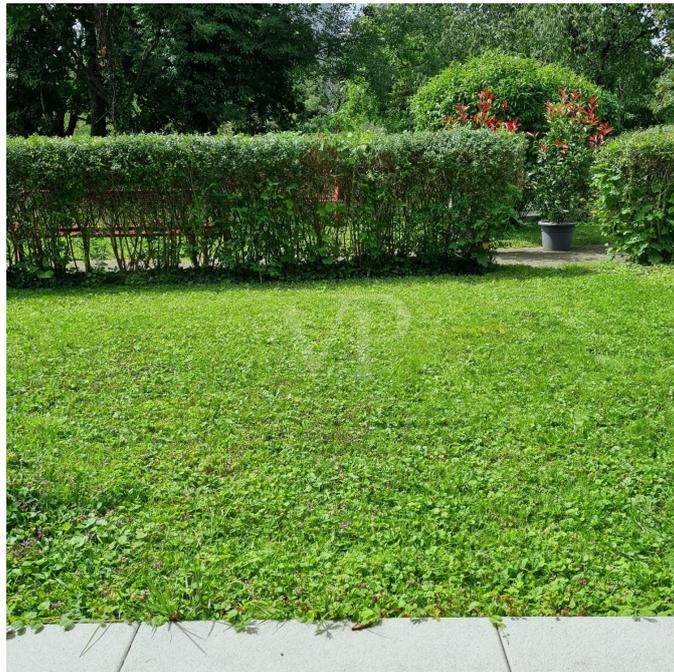
CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## La propriété



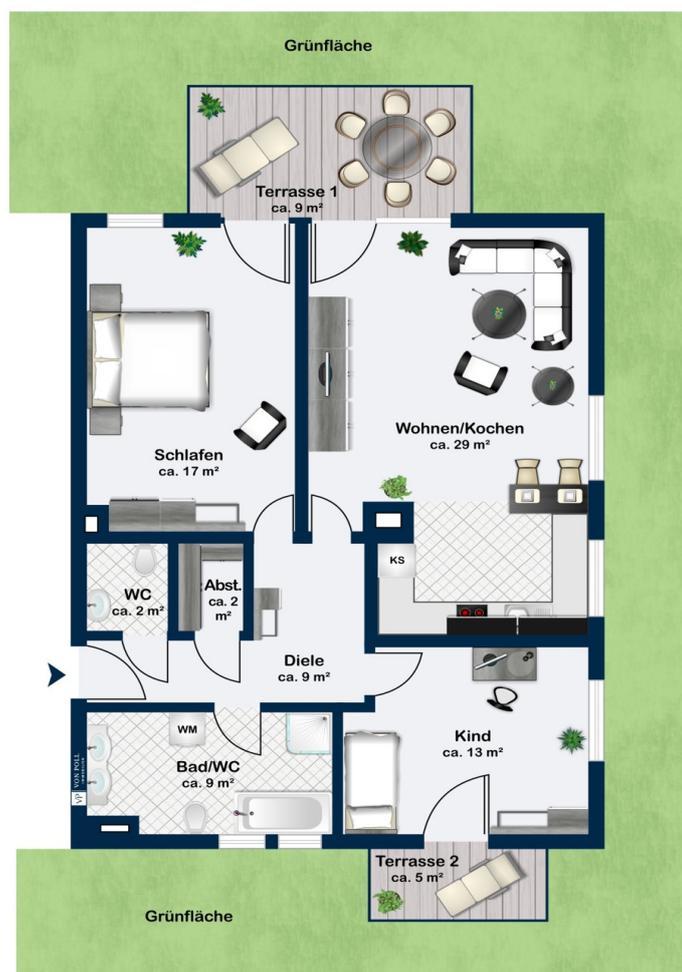
CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Une première impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung, erbaut im Jahr 2003, bietet eine hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Gelegen in einem modernen Niedrigenergie-Haus, zeichnet sich diese Wohnung durch hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz aus. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Südwest-Terrasse, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einlädt. Dank ihrer Ausrichtung genießt man hier viele Sonnenstunden. Ein individuell gestaltbarer Gartenbereich bietet weitere Möglichkeiten zur Nutzung im Freien. Für den Morgenkaffee im Freien eignet sich die Terrasse perfekt. Die Wohnung verfügt über eine effiziente Zentralheizung, die gleichmäßig für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die hochwertige Bauweise der Immobilie sowie der gepflegte Zustand vermitteln ein modernes und angenehmes Wohngefühl. Diese Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleinere Familien, die eine gehobene Wohnqualität in einem gepflegten Umfeld suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Détails des commodités

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, das durch seine bodentiefen Fenster beeindruckt und viel Tageslicht hereinlässt. Der offene Wohnbereich mit integrierter Einbauküche, die großzügig gestaltet ist und bietet durch die moderne Ausstattung mit deutschen Markengeräten beste Voraussetzungen für kulinarische Aktivitäten. Ein hervorzuhebendes Merkmal der Wohnung ist die hochwertige Küche, welche fließend in den Wohn- und Essbereich übergeht und ermöglicht so eine angenehme Kommunikation und ein offenes Raumgefühl.

Das großzügige Badezimmer, ist mit zwei Waschbecken sowie einer modernen Ausstattung versehen. Zusätzlichen Komfort bietet das Tageslichtbad, das durch große Fenster angenehmes natürliches Licht hereinlässt. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich unterstreicht die durchdachte Raumaufteilung.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt ist und eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Alle Fenster sind abschließbar und bieten damit zusätzliche Sicherheit. Rolladenschutz sorgt für weiteren Komfort und Privatsphäre.

Eine großzügig gestaltete Diele empfängt die Bewohner und bietet durch die clevere Raumaufteilung Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Ablagemöglichkeiten. Der geräumige Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für weiteren Stauraum und Ordnung.

Die Wohnung wird möbliert angeboten und kann nach Absprache auch teilmöbliert übernommen werden.

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Tout sur l'emplacement

Wir bieten Ihnen eine attraktive Immobilie, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Tempo 30 Zone, was eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre garantiert. Die fußläufige Entfernung zur Straßenbahn macht den Weg in die Innenstadt sowie zu anderen wichtigen Zielen bequem und unkompliziert. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum Seepark und bietet somit vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob gemütliche Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach nur Erholung – der Seepark ist ein idealer Ort zur Entspannung. Zudem ist die Immobilie direkt an der Dreisam gelegen, was weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Ein Tennisverein und Fußballverein befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung an die A5 hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn, was Ihnen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen ermöglicht.

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 24022030 - 79114 Freiburg im Breisgau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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