

Freiburg im Breisgau

# Schöne 3-Zimmer - Erdgeschosswohnung im Freiburger Osten ++ TG Stellplatz (optional)

????????? ??????????: 25429010



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

????? ??????????: 379.000 EUR • ??????????: ca. 83 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25429010	????? ???????	379.000 EUR
????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	20.01.2025		
?????????	3		
????????????? ???	2		
????????????		????????	????????, WC ????????????
????????????	1		
????? ?????????????	1998		
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 22000 EUR (????????)		

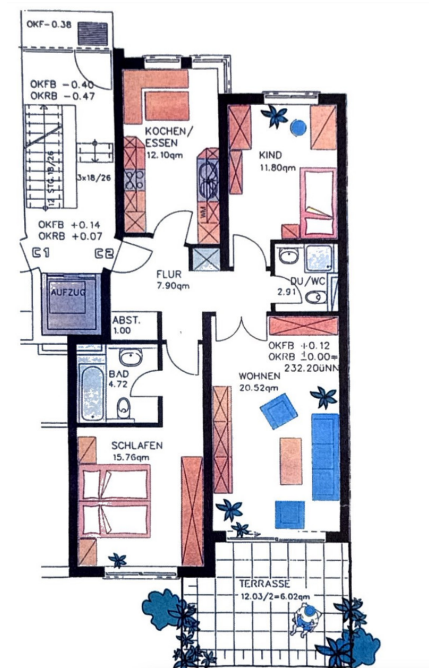
???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	21.01.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	C
		?????????????????	
		?????????????? ?? ??	1998
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ?????????





???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ?????????



???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ?????????





???????? ?????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ????????





???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ?????????



???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ?????????





???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ?????????





???????? ??: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ????????



???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?? ?????????



??????? ???????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt drei Zimmer. Sie befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1998 und wird durch eine moderne Fußbodenheizung beheizt, die in der gesamten Wohnung für eine angenehme Temperatur sorgt. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen einladenden Flur, der unter anderem mit einem Einbauschränk ausreichend Stauraum und Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie die weiteren Räumlichkeiten der Immobilie. Der helle Wohnbereich ist großzügig geschnitten und durch die bodentiefen Fenster wird eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre geschaffen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die Terrasse lädt dazu ein, den Wohnraum bei schönem Wetter nach draußen mit einem schönen Ausblick auf den nahen Schwarzwald zu erweitern. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare geeignet. Durch die gute Raumaufteilung bieten sie die Möglichkeit, ein Zimmer beispielsweise als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer zu nutzen. Das Badezimmer, welches in den Bereich des Schlafzimmers integriert ist, wurde mit einer Badewanne ausgestattet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die sanitären Einrichtungen sind modern und funktional gestaltet, sodass hier eine angenehme Wohlfühlatmosphäre entsteht. Die abgeschlossene Küche bietet Platz für eine vollständige Einbauküche. Eine praktische Gestaltung erlaubt es, die Küche optimal auf persönliche Bedürfnisse abzustimmen. Ausreichend Platz für einen Essbereich ist ebenfalls vorhanden, welcher den täglichen Komfort zusätzlich erhöht. Zur weiteren Ausstattung Angebots gehört ein separater und geräumiger Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ebenfalls im Kellergeschoss befinden sich ein Waschmaschinen- und Trockenraum. Der zugehörige Waschmaschinenplatz verfügt über eigene Anschlüsse und eine verschließbare Steckdose. Der Tiefgaragenstellplatz wird zum Preis von EUR 22.000,00 mitverkauft. Die Lage der Wohnung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der Pädagogischen Hochschule und öffentlichem Nahverkehr in der Nähe. Die gepflegte Umgebung, die vorteilhaften Ausstattungsmerkmale, sowie die vorteilhafte energetische Beschaffenheit machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Menschen, die Wert auf eine komfortable und gleichzeitig gut angebundene Wohnsituation legen. Die Wohnung liegt in einer sehr begehrten Wohnlage und eignet sich somit ebenfalls für den Kapitalanleger als attraktive Investitionsmöglichkeit. Zusammenfassend bietet diese Erdgeschosswohnung eine ideale Kombination aus ausreichend Raumangebot, zeitgemäßer Ausstattung und praktikabler Lage. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einladenden Immobilie.



???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

????????????????? ??? ??????????

3 Zimmer

2 Bäder (eines angeschlossen an das Schlafzimmer)

Abgeschlossene Küche

Großzügige Terrasse mit Grünbereich und herrlicher Aussicht

Geräumiger Kellerraum

Gemeinschaftsräume

Aufzug

TG Stellplatz gg. Aufpreis

Gepflegte Wohnanlage in begehrter Wohnlage

??????? ????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

??? ??? ??? ????????????

Der Freiburger Osten, welcher bestens in das städtische Verkehrsnetz angebunden ist, gehört zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Der öffentliche Nahverkehr wird über die Stadtbahnlinie 1 zur Innenstadt, diverse Regionalbuslinien in die Region und eine Haltestelle der vom Hauptbahnhof Freiburg nach Titisee-Neustadt führenden Höllentalbahn organisiert. Die vor Ort ansässige Pädagogische Hochschule lässt auch viele Studenten in diesen Stadtteil ziehen, was für gesellschaftliche Bewegung sorgt. Das Einkaufszentrum Oberwiehre („ZO“) mit zahlreichen Einzelhandelsangeboten liegt direkt an der Verbindungsstraße zwischen Innenstadt und Littenweiler. Aber auch im Stadtteil selbst sind zahlreiche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs ebenso vorhanden wie eine vielfältige Gastronomie. Der Freiburger Stadttunnel hat den Stadtteil vom Durchgangsverkehr weitgehend entlastet und sorgt zugleich dafür, dass der Individualverkehr über die gut ausgebaute B31 Ost die Innenstadt und auch die Schwarzwaldhöhen in Richtung Bodensee schnell erreicht.

???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse  
ist C.



???????? ??????????: 25429010 - 79117 Freiburg im Breisgau

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Marcel Kappeler

---

Breisacher Straße 9 Neuchâtel ???? ???? ?

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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