

Freiburg im Breisgau / Günterstal

# Kleines Haus mit großem Charme für Naturliebhaber

Número da propriedade: 24022034



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 240 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

- 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: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Numa vista geral

Número da propriedade	24022034	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 100 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.09.2024	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1953		

Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Electro	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	04.12.2033	Procura final de energia	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	C

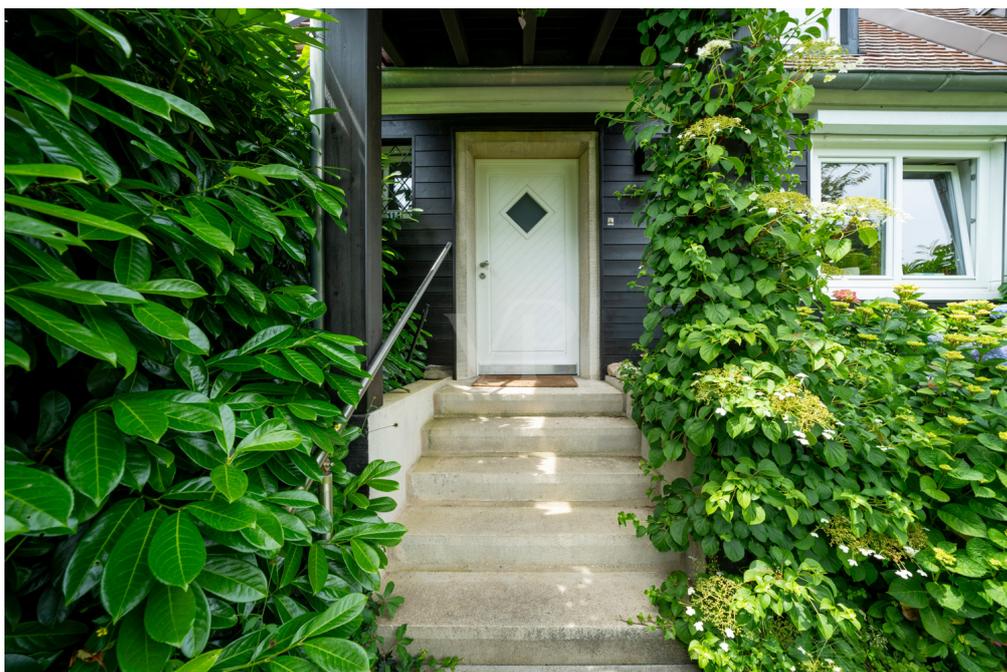
Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



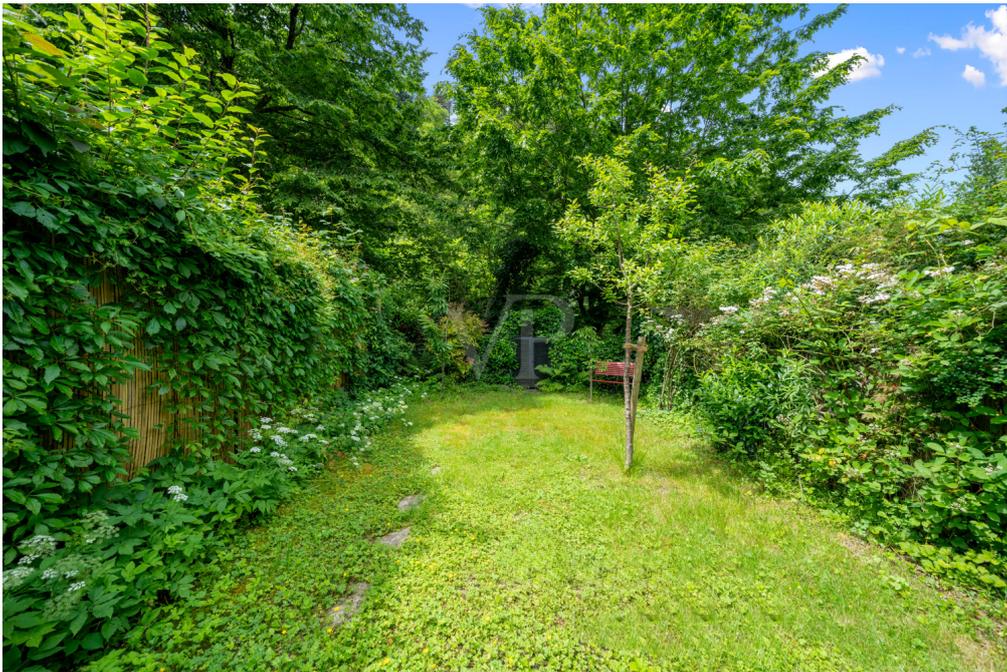
Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



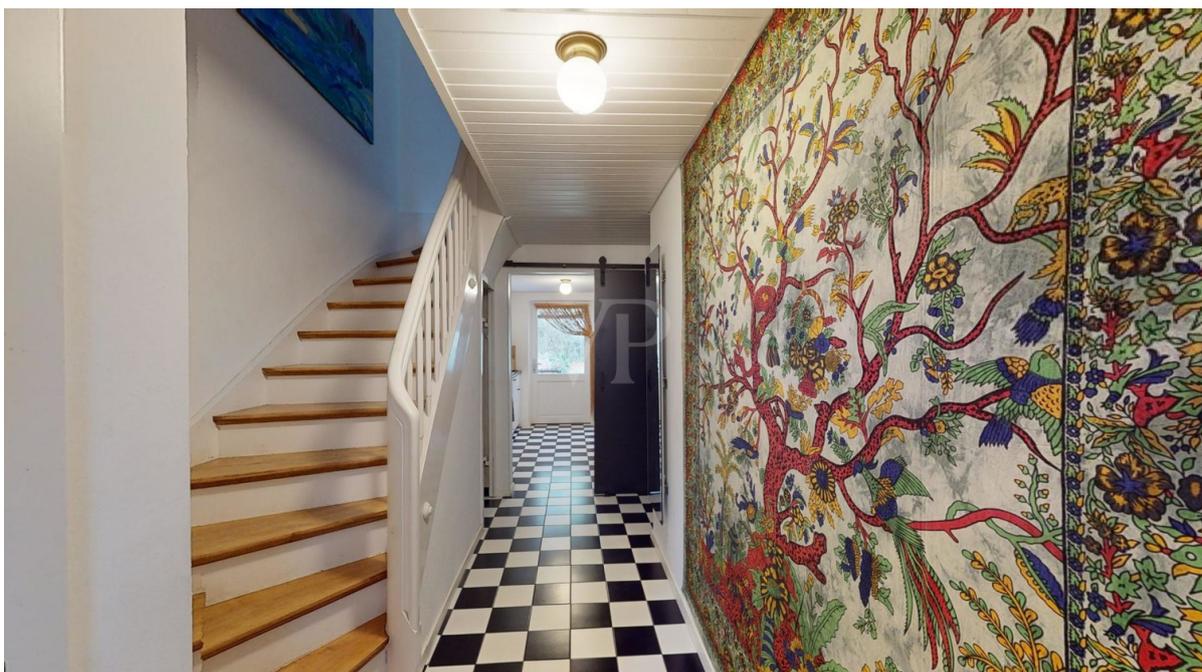
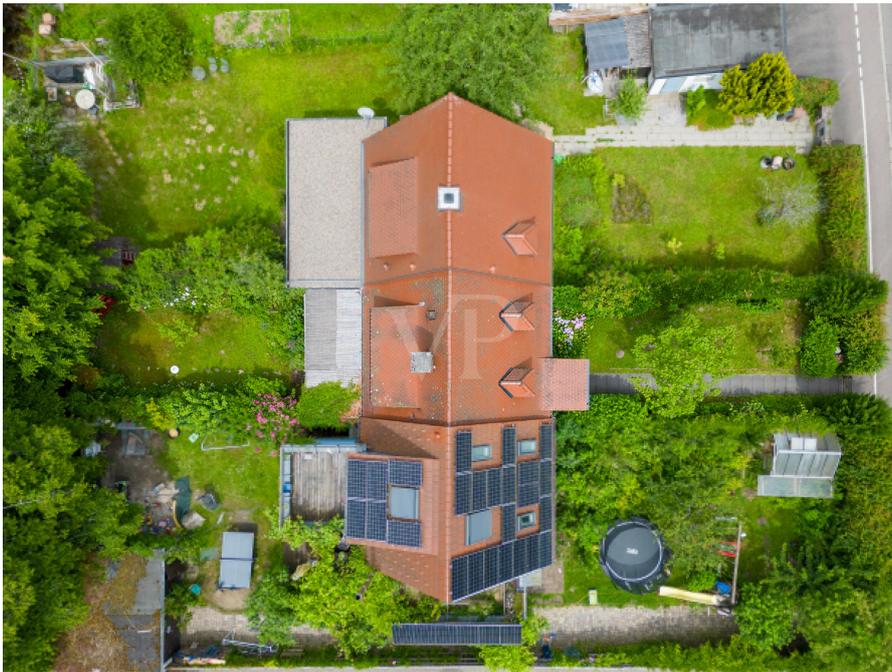
Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## O imóvel



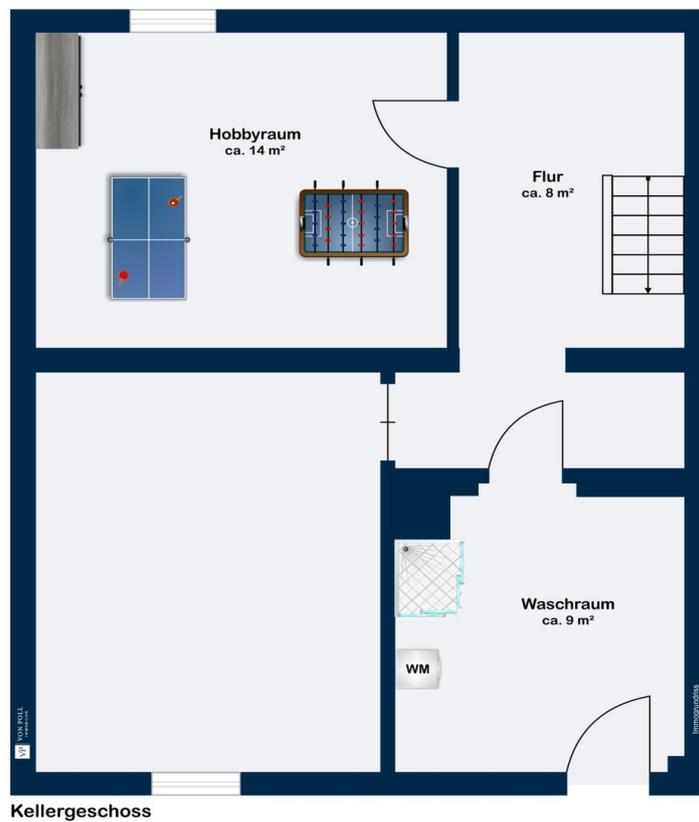
Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

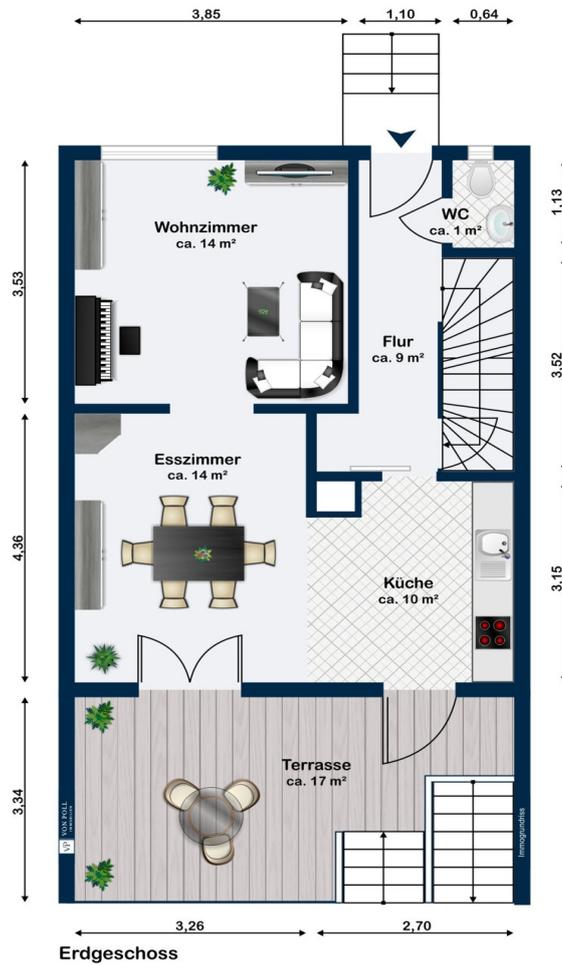
## O imóvel

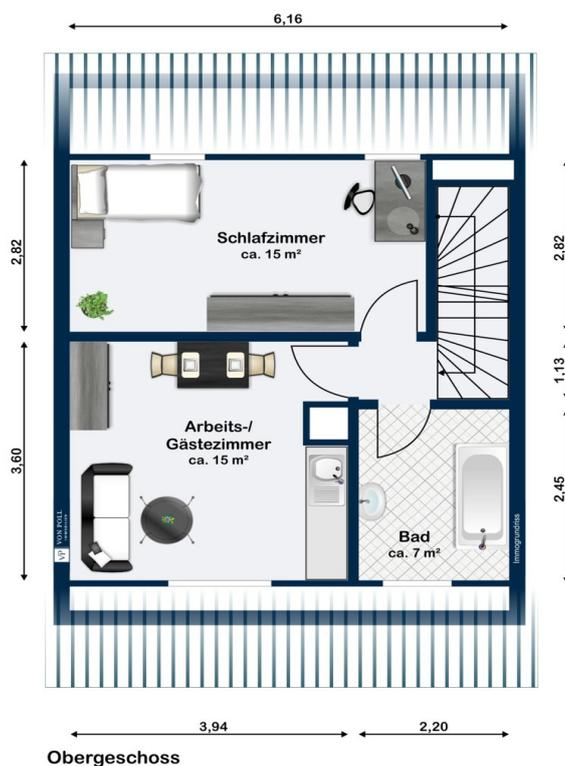


Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## 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: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Uma primeira impressão

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 Straßenbahndaltestelle 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>

Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24022034 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Pessoa de contacto

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

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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