Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Bezugsfreie Dachgeschosswohnung in Freiburg St. Georgen

Objektnummer: 25022027Nr.6

KAUFPREIS: 269.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 61 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Auf einen Blick

Objektnummer	25022027Nr.6
Wohnfläche	ca. 61 m²
Bezugsfrei ab	01.08.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	236.64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

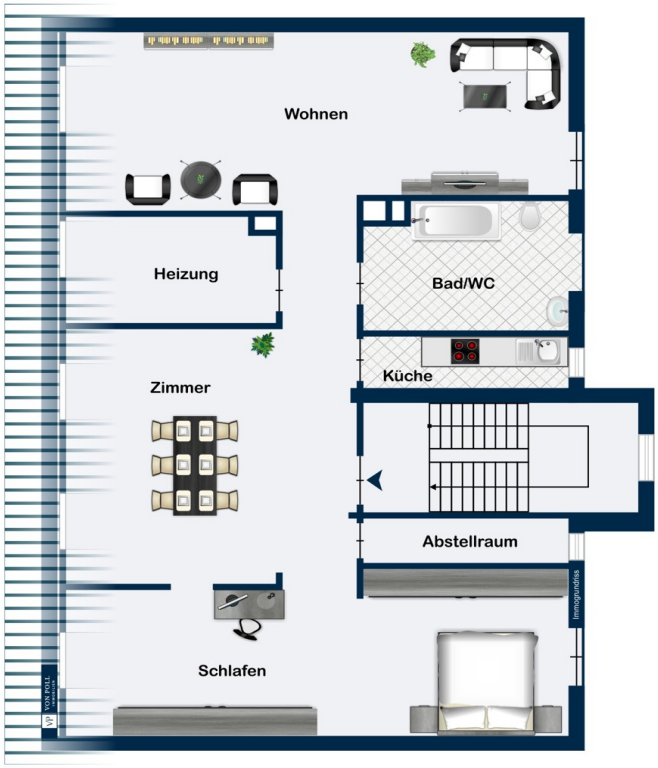
Die Immobilie

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Ein erster Eindruck

Diese ansprechend gestaltete Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 1966 erbauten Gebäude. Die Wohnung präsentiert sich in einem guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von etwa 61 m² bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das ideal für Singles oder Paare geeignet ist.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die dank der hohen Decken und der großen Fensterfronten viel Tageslicht bieten und eine helle und freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und ermöglicht diverse Einrichtungsmöglichkeiten. Es bildet das Herzstück der Wohnung und ist ein angenehmer Ort zum Entspannen.

Das Tageslichtbadezimmer ist modern und wurde ausgestattet mit Wanne und Dusche, die Komfort und Funktionalität vereint. Im Badezimmer ist ein Anschluss für die Waschmaschine vorgesehen. Auch die Einbauküche bietet ausreichend Stauraum sowie alle notwendigen Geräte, um bequem Mahlzeiten zuzubereiten.

Wichtig zu erwähnen ist, dass es in dem Gebäude keinen Aufzug gibt, was insbesondere bei einem Dachgeschoss beachtet werden sollte. Auch ein PKW-Stellplatz ist nicht vorhanden, dennoch zeichnet sich die Lage durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus. Die Wohnung ist somit ideal für Bewohner, die die hervorragende Infrastruktur der Umgebung nutzen möchten.

Ein weiteres Highlight sind die teilweise erneuten Fenster, die im Zuge der letzten Modernisierung eingebaut wurden. Diese tragen wesentlich zur Energieeffizienz und dem Komfort der Wohnung bei. Auch die neue Gasetagenheizung sorgt für eine angenehme Wärme und kann individuell reguliert werden, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt.

Besonders die hohe Deckenhöhe verleiht der Dachgeschosswohnung ein großzügiges Raumgefühl und eine besondere Wohnqualität. Die Wohnung bietet zudem einen Klappbalkon.

Insgesamt bietet diese moderne Wohnung im Dachgeschoss eine Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem guten Zustand. Sie ist ideal für Menschen, die ein stilvolles und komfortables Zuhause in einer gut angebundenen Lage suchen. Diese Immobilie könnte somit die richtige Wahl für Sie sein,

wenn Sie Wert auf Qualität und eine ansprechende Wohnatmosphäre legen.
Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Ausstattung und Details

Folgend finden Sie die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:
- Dachgeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Dusche
- kein Aufzug
- Kein PKW Stellplatz
- Einbauküche
- neuere Gasetagenheizung
- Klappbalkon
- Hohe Decken mit offenen Balkon
- teilweise neue Fenster

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 236.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com