

Freiburg im Breisgau / Günterstal

# Bezugsfreie 4-Zimmer Wohnung, ca. 110 qm in Günterstal, Baujahr 2016

Property ID: 25022042



PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## At a glance

Property ID	25022042	Purchase Price	675.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Underground car park, 34000 EUR (Sale)		

Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	34.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.07.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2016

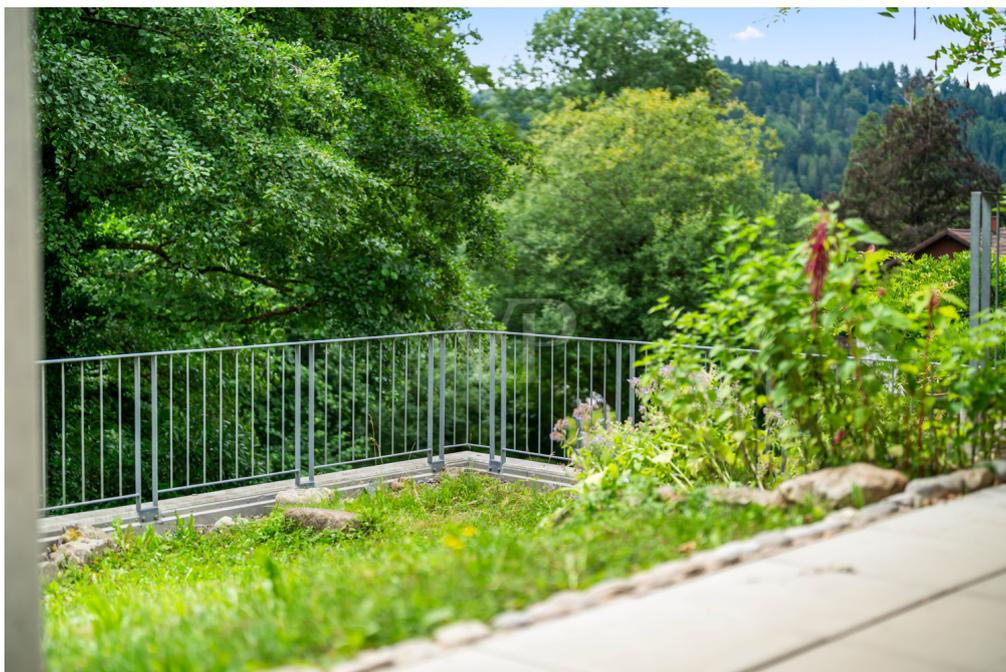
Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## The property



Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## The property



Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## The property



Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## The property



Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## The property



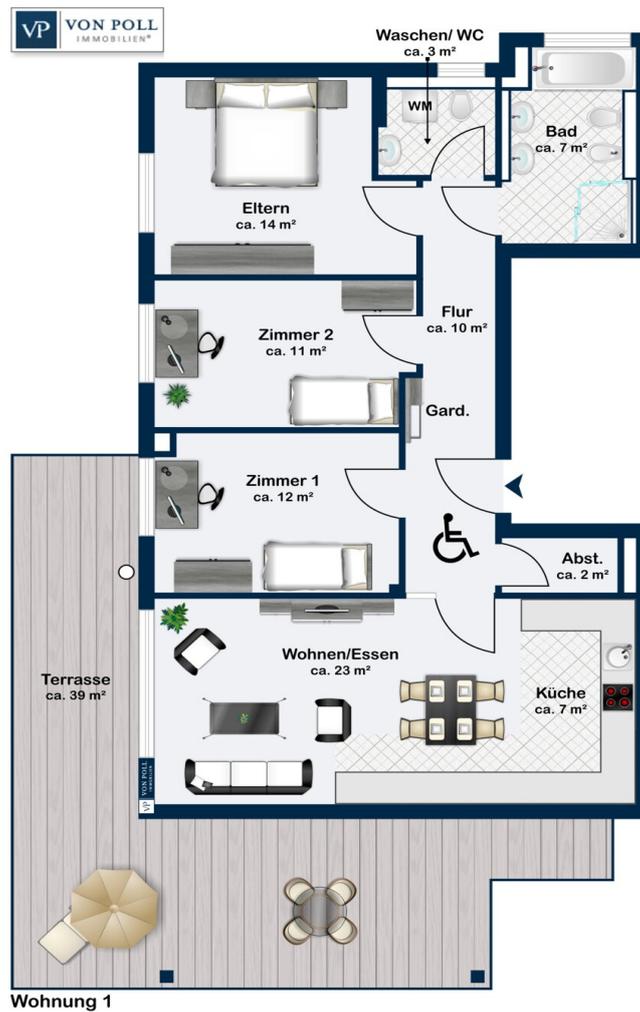
Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## The property



Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## A first impression

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2016 befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus und kombiniert modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung.

Mit insgesamt vier Zimmern bietet die Wohnung sowohl Platz für eine Familie als auch für Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Das Herzstück der Wohnung ist der einladende Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und einen ansprechenden Blick auf den Garten bietet. Angrenzend an den offenen Wohnbereich befindet sich die offen gestaltete Küche, die mit modernen Einbaugeräten ausgestattet ist und ausreichend Stauraum bietet. Eine hochwertige Arbeitsfläche aus Granit rundet das zeitgemäße Küchendesign ab.

Die Immobilie verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die durch ihre optimale Grundrissgestaltung vielseitig nutzbar sind. Zusätzlich gibt es ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignet. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und eleganten Armaturen ausgestattet. Ein separates Gäste-WC mit Dusche und Tageslicht erhöht den Komfort für Besucher und Bewohner gleichermaßen.

Die Wohnung besticht zudem durch ihre gepflegte Ausstattung und die Verwendung hochwertiger Materialien wie Parkettboden in den Wohnräumen, während Küche und Badezimmer mit stilvollen Fliesen versehen sind. Die Beheizung (Fußbodenheizung) erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die große Terrasse, die mit einem direkten Zugang zum Gartenbereich ausgestattet ist. Dieser Bereich lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz, um individuell gestaltet zu werden. Die Wohnung verschafft durch ihre Lage im Erdgeschoss einen komfortablen Zugang und barrierefreies Wohnen. Durch die Hanglage findet sich die Wohnung auf einem erhöhten Niveau und bietet einen tollen Ausblick.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz gewährleistet zudem eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte

und des Stadtzentrums.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung.

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen mit einer hervorragend durchdachten Grundrissgestaltung und hochwertigen Ausstattungselementen. Sie ist somit ideal für Interessenten, die den Anspruch auf Qualität und Komfort an ihr zukünftiges Zuhause stellen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Details of amenities

Dieses Mehrparteienhaus besteht aus 5 Wohneinheiten.

Folgend finden Sie die wichtigsten Infos auf einen Blick:

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Aufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche, Tageslicht
- Tiefgaragenstellplatz
- Wasch und Trockenraum
- große umlaufende Terrasse mit Gartenanteil
- bezugsfrei
- Energieeffizienzklasse A

Der Kaufpreis dieser Immobilie setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis für die Wohnung 675.000,00 €

Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz 34.000,00 €

Gesamtpreis für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz: 709.000,00 €

Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Günterstal, einem der reizvollsten und grünsten Wohngebiete der Stadt. Geprägt von historischen Villen, gepflegten Gärten und dem direkten Zugang zum Schwarzwald, bietet Günterstal eine besondere Wohnqualität mit hohem Erholungswert.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Freiburger Innenstadt mit der Straßenbahn in nur ca. 10 Minuten bequem erreichbar. Die nächste Haltestelle liegt fußläufig in kurzer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im benachbarten Wiehreviertel oder direkt in der Freiburger Innenstadt. Kindergärten und Grundschule befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Günterstal besticht durch seine idyllische Atmosphäre, zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie das nahegelegene Waldhaus, den Mühlwald und den Einstieg zur Schauinslandbahn. Die Umgebung lädt zum Wandern, Joggen und Radfahren ein und bietet gleichzeitig ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld.

Insgesamt verbindet Günterstal naturnahes Wohnen mit urbaner Anbindung – ein idealer Standort für alle, die Ruhe und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 34.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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