

Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

# Bezugsfreie Dachgeschosswohnung in Freiburg St. Georgen

**CODICE OGGETTO: 25022027Nr.6**



**PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

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

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

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

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25022027Nr.6
Superficie netta	ca. 61 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.08.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1966

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

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

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	236.64 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.07.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



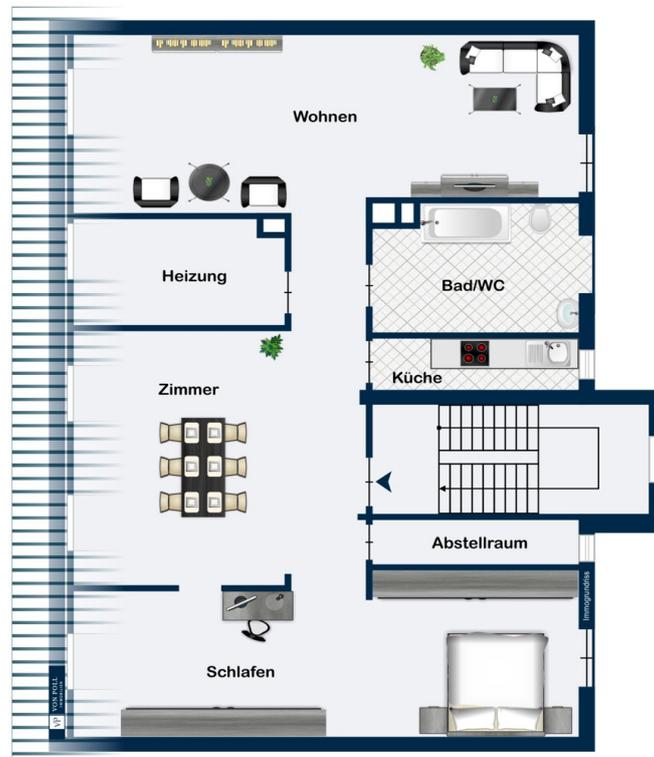
CODICE OGGETTO: 25022027Nr.6 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

## La proprietà



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

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

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

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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.

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

## Dettagli dei servizi

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

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

## Tutto sulla posizione

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.

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

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 236.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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