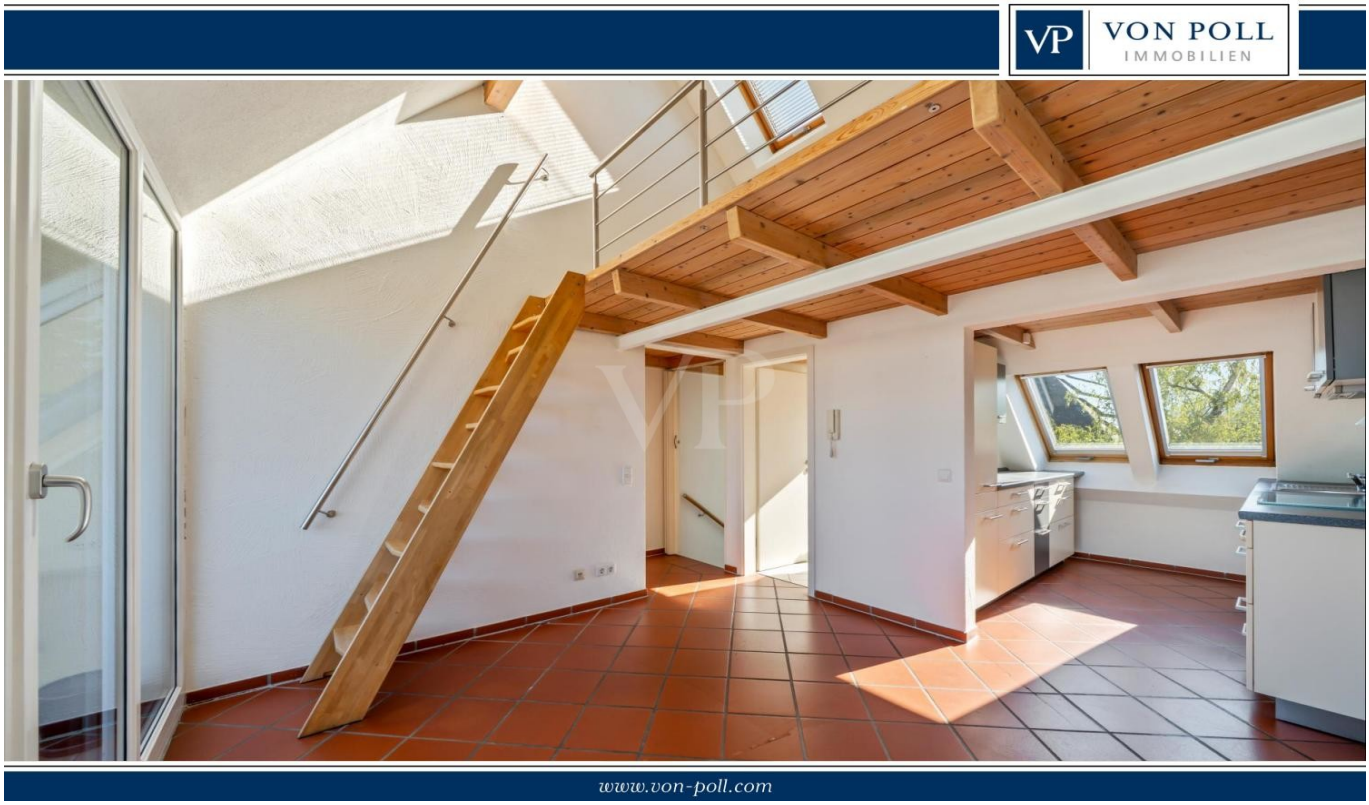
Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Helle 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie und drei Balkonen – sofort verfügbar

Objektnummer: 25022031



KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 70 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Auf einen Blick

Objektnummer	25022031
Wohnfläche	ca. 70 m²
Bezugsfrei ab	06.05.2025
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	122.74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.05.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Die Immobilie

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Grundrisse

Dachgeschoss

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: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses im beliebten Freiburger Stadtteil St. Georgen. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ein besonderes Wohnambiente. Ein echtes Highlight ist die offene Galerie, die über eine innenliegende Treppe erreichbar ist und sich ideal als Arbeitsbereich oder gemütliche Rückzugsecke nutzen lässt. Die Wohnung verfügt über drei Balkone mit einer Gesamtfläche von rund 20 m², die Ihnen zu jeder Tageszeit sonnige Plätze im Freien bieten – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder Genießen der Aussicht. Ein separater Außeneingang über eine Stahltreppe verleiht der Wohnung einen besonders privaten Charakter. Eine Hausverwaltung kümmert sich zuverlässig um die Immobilie. Die Immobilie ist gepflegt, jedoch sollten die Holzdachfenster ausgetauscht werden, hierfür wurde bereits ein Angebot eingeholt. Außerdem sind die Tonfliesen an einigen Stellen gerissen, ein neuer Bodenbelag wäre empfehlenswert. Ansonsten bietet die Immobilie für ein bis zwei Personen ausreichend Platz, die Galerien und die drei Balkone verleihen der Wohnung einen besonderen Charm und verbindet das Leben von drinnen mit draußen. Wandern Sie mit der Sonne oder suchen Sie sich ein schattiges Plätzchen. Richten Sie die Balkone unterschiedlich her: grüne Oase, Lounge, Kräutergarten oder Essecke, Sie haben viele Möglichkeiten. Diese luftige und helle Wohnung kann kurzfristig bezogen werden und wartet auf neue Eigentümer.

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Alles zum Standort

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. Samstags findet zwischen 8 und 13 Uhr der St. Georgener Bauernmarkt auf dem Parkplatz der gegenüberliegenden Kirchengemeinde St. Peter und Paul statt. Hier können Sie sich mit frischen regionalen Produkten eindecken. 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: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 122.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24 Freiburg
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com