

Freiburg im Breisgau / Günterstal

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

????????? ??????????: 25022042



???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

?? ??? ??????

|                       |                  |               |                       |
|-----------------------|------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25022042         | ????? ??????? | 675.000 EUR           |
| ???????????           | ca. 110 m²       | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????             | 4                |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????           | 3                |               | MwSt.) des            |
| ???????????           |                  |               | beurkundeten          |
| ???????????           | 2                | ?????????     | Kaufpreises           |
| ????? ??????????????  | 2016             | ???????????   | ?????????             |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????    | ?????????     | ?????????, WC         |
|                       | ?????????, 34000 |               | ?????????????, ?????, |
|                       | EUR (????????)   |               | ?????????????????     |
|                       |                  |               | ?????????             |

???????? ?????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

????????????? ???????????

??????????  
??????????

?????????? ??????????

?????????????????  
???????????

BEDARF

????? ????????????

??????

???????? ???????  
???????????

34.10 kWh/m²a

?????????????  
?????????????????  
???????? ???

16.07.2034

??????????  
?????????????  
??????????

A

????? ????????????

??????

????? ??????????????  
????????? ?? ??  
?????????????  
?????????????????

2016

???????? ??????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

?? ?????????



???????? ??????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

?? ?????????



???????? ??: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

?? ???????



???????? ?????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

?? ?????????



???????? ??????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

?? ????????



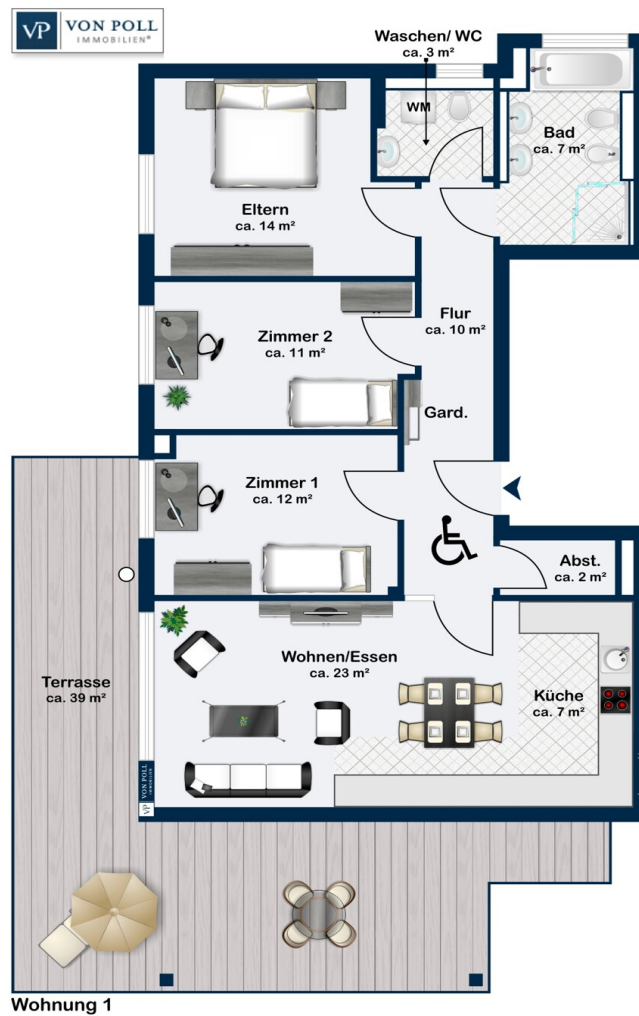
???????? ??????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

?? ????????



???????? ??: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ???, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ????????? ??? ??????????.

???????? ??????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

## ??? ?????? ???????????

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.

??????? ?????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

??????????????? ??? ?????????

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 €

??????? ???????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Günterstal, einem der reizvollsten und grünen 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.

??????? ???????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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