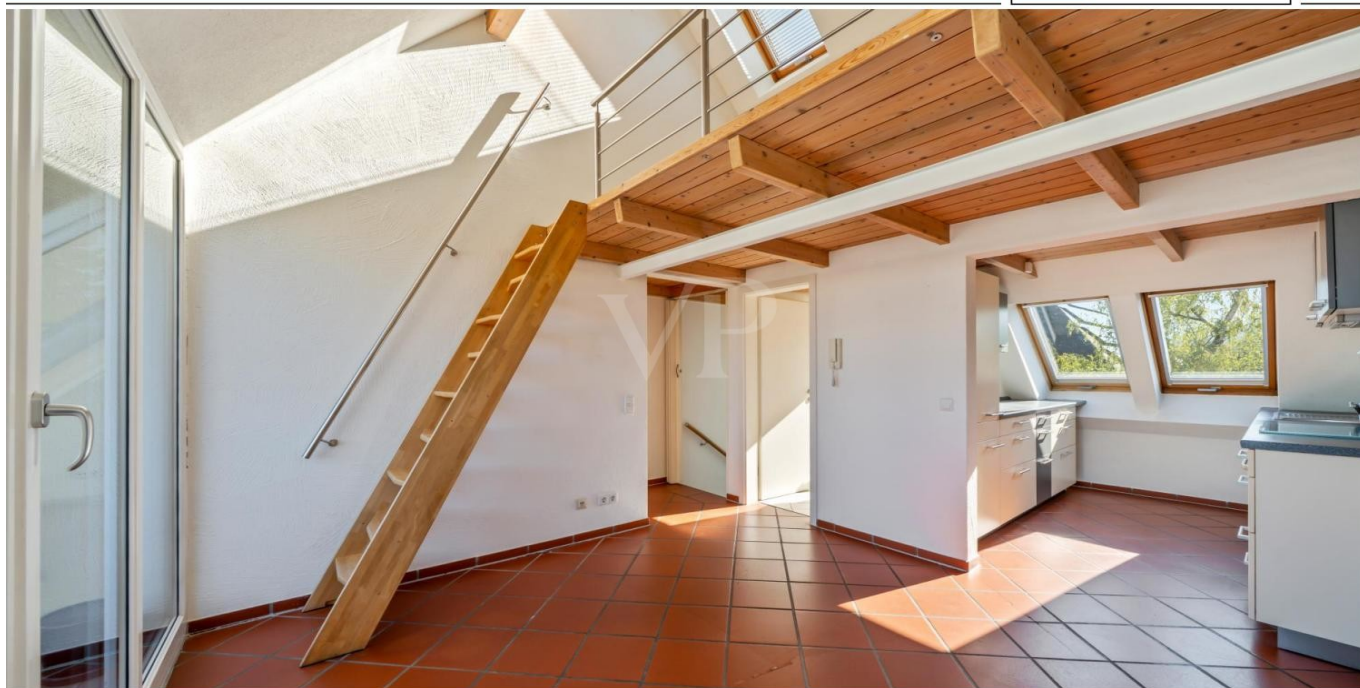


Freiburg im Breisgau – St. Georgen

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

CODICE OGGETTO: 25022031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m² • VANI: 2.5

CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

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

CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25022031	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 70 m²	Appartamento	Attico
DISPONIBILE DAL	06.05.2025	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1997	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	122.74 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Planimetrie



Dachgeschoss

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: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

Partner di contatto

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

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com