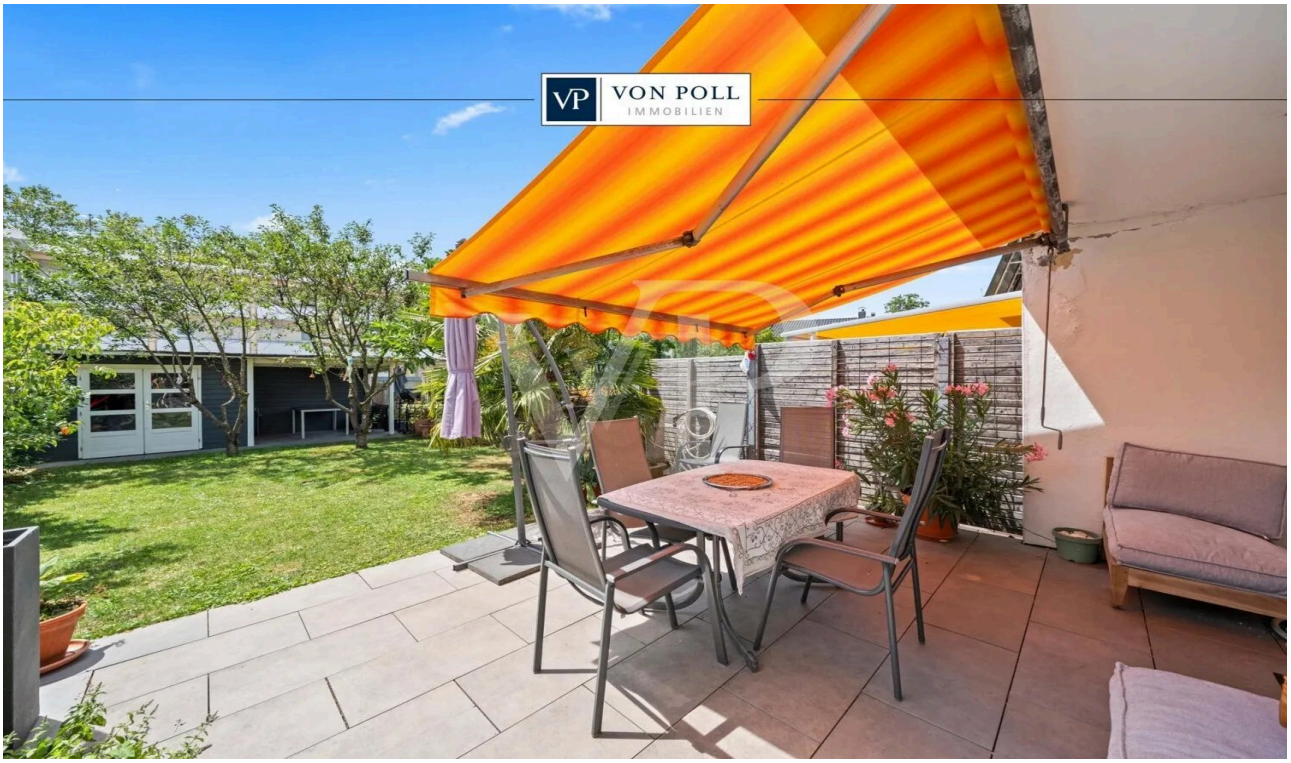
Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Familienfreundliches Wohnen nahe des Seeparks – viel Platz für Groß und Klein

Objektnummer: 26022014



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 164 m²

Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26022014
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	845.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	12.07.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

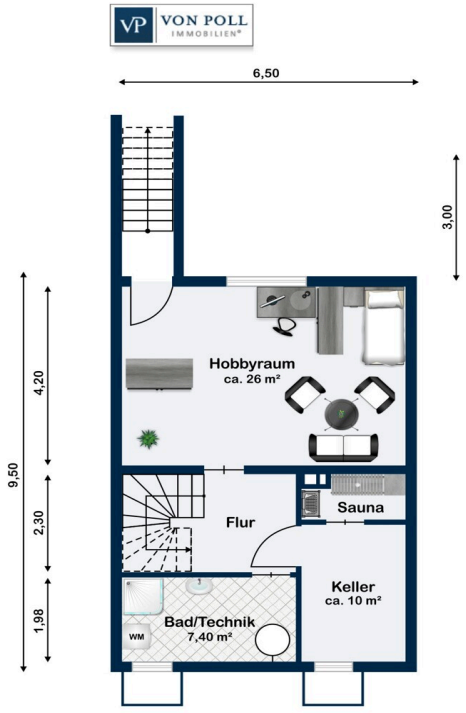
Die Immobilie



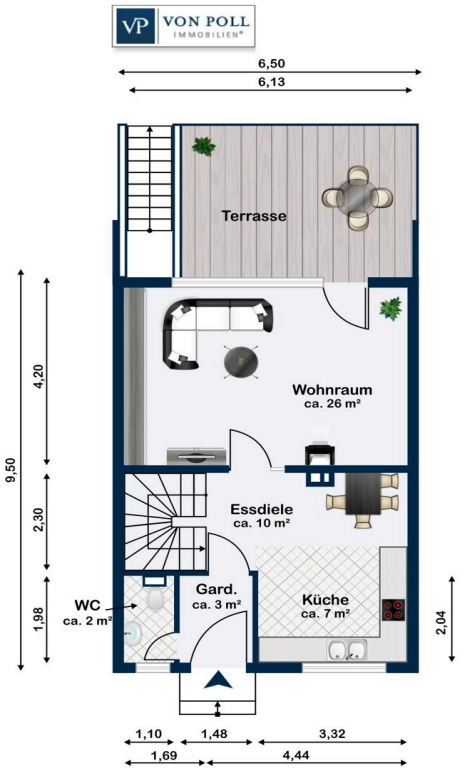


Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

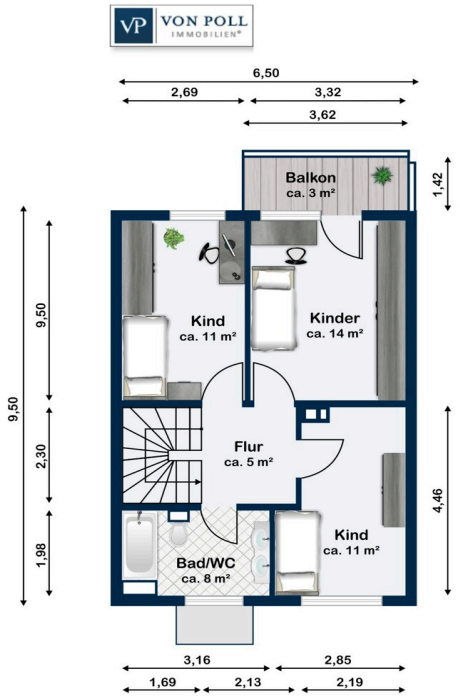
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1973 mit ca. 154 m² Wohnfläche auf einem ca. 164 m² großen Grundstück. Das Haus erstreckt sich über Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss und bietet mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die großzügigen Wohnraum schätzen.

Im Jahr 2014 wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Dabei wurden alle Fenster erneuert, das Hauptbad sowie das Gäste-WC modernisiert und hochwertige Fliesen verlegt. Das helle Gäste-WC im Erdgeschoss überzeugt mit zeitlosem Design und einem Handtuchheizkörper.

Die Küche präsentiert sich offen und freundlich mit weißen Einbauten, großer Fensterfront und integriertem Essbereich. Angrenzend befindet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Parkettboden, modernem Schwedenofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Schatten, während der gepflegte Garten viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bietet.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere helle Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon (Empfehlung zur Instandsetzung). Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer großzügigen Dusche, Doppelwaschtisch und großformatigen Fliesen ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde 2019/2020 ausgebaut und bietet einen großzügigen, vielseitig nutzbaren Raum mit Dachgauben, großen Fenstern und angenehmer Wohnatmosphäre. Die Aufdachdämmung trägt zu einem guten Raumklima und einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit praktischen Abstell- und Technikräumen sowie einer hauseigenen Sauna. Die Waschküche wurde 2025 modernisiert und mit neuen Fliesen, Dusche und Waschbecken ausgestattet.

Ab 2020 wurde das Heizsystem schrittweise auf elektrische Fußbodenheizung umgestellt. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Holzofen im Wohnbereich. Für die Warmwasserbereitung wurde 2025 eine neue Wärmepumpe installiert.
Dieses gepflegte Haus verbindet großzügige Platzverhältnisse mit zahlreichen Modernisierungen und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Ausstattung und Details

Highlights & Ausstattungsmerkmale:
- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- Grundstück: ca. 164 m²
- Vier Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- 7 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garagengebäude auf separatem Grundstück
- Sauna im Kellergeschoss – im Kaufpreis enthalten

Umfangreiche Modernisierungen:
2014
- Erneuerung sämtlicher Fenster
- Modernisierung des Badezimmers und Gäste-WCs
- Erneuerung der Boden- und Wandfliesen

2018
- Einbau eines modernen Schwedenofens
- Neugestaltung der Terrasse

2020
- Genehmigter Ausbau des Dachgeschosses
- Vollständige Aufdachdämmung
- Einbau von zwei Dachgauben

* Ausbau zu einem großzügigen Arbeitszimmers mit Galerie und Abstellflächen
- Beginn der schrittweisen Erneuerung des Heizsystems mit elektrischer Fußbodenheizung und neuen Bodenbelägen
- ein Nachtspeicherofen ist in der Küche verblieben

2025
- Neue Wärmepumpe zur Brauchwassererwärmung
- Modernisierung der Waschküche mit Dusche, Waschbecken und neuen Fliesen

Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Alles zum Standort

Freiburg im Breisgau zählt zu den beliebtesten Wohnorten Süddeutschlands und verbindet hohe Lebensqualität mit wirtschaftlicher Stärke, einer renommierten Universität und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch ihr nachhaltiges Stadtbild, ein vielfältiges Bildungs- und Kulturangebot sowie eine hervorragende medizinische Versorgung.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zum Schwarzwald bietet Freiburg die ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Die Immobilie befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Betzenhausen, der durch seine ruhige Wohnlage, viel Grün und eine ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der beliebte Seepark mit seinen Spazierwegen, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet einen hohen Freizeitwert für die ganze Familie.

Familien profitieren von einem hervorragenden Bildungsangebot: Mehrere Kindergärten, darunter der Matthäuskindergarten und der Kindergarten St. Albert, sowie die Anne-Frank-Grundschule und die Freie Internationale Musische Oberlin-Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen und die Katholische Hochschule Freiburg ergänzen das Bildungsangebot.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte wie EDEKA und Penny, Apotheken sowie verschiedene Fachärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnhaltestellen „Am Bischofskreuz“ und „Betzenhauser Torplatz“ liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Freiburger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.

Betzenhausen vereint ruhiges Wohnen, eine familienfreundliche Umgebung und eine ausgezeichnete Infrastruktur – eine Wohnlage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet.

Objektnummer: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau – Betzenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com