Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Freistehendes Einfamilienhaus mit ELW in St. Georgen, Heizung erneuert 2021

Objektnummer: 26022083



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 450 m²

Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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

Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Auf einen Blick

Objektnummer	26022083
Wohnfläche	ca. 152 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	240.47 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

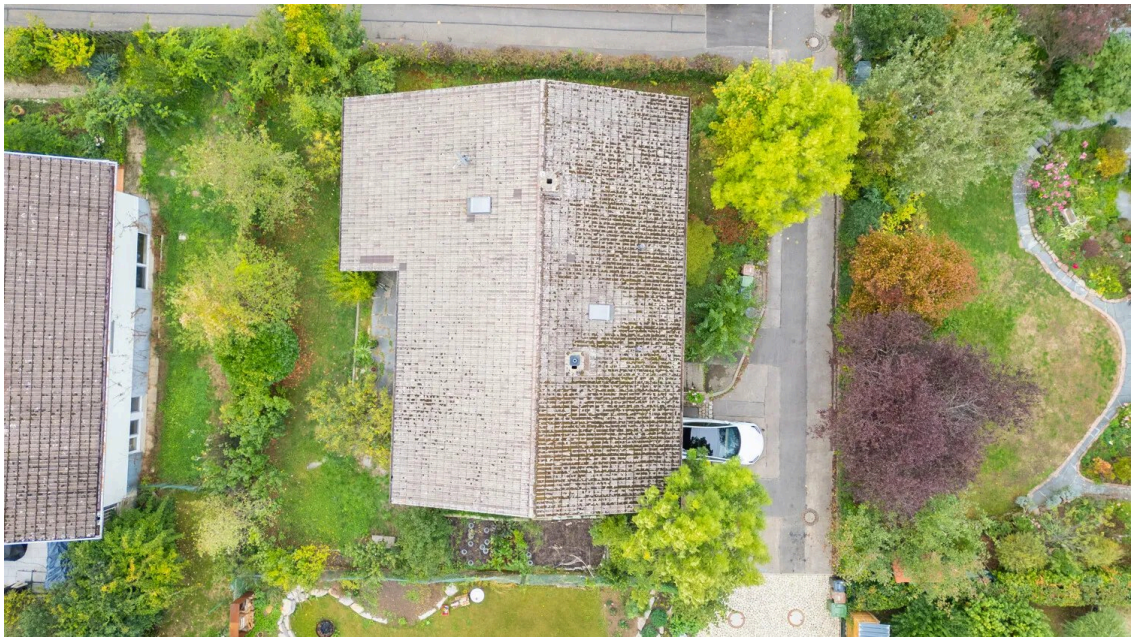
Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

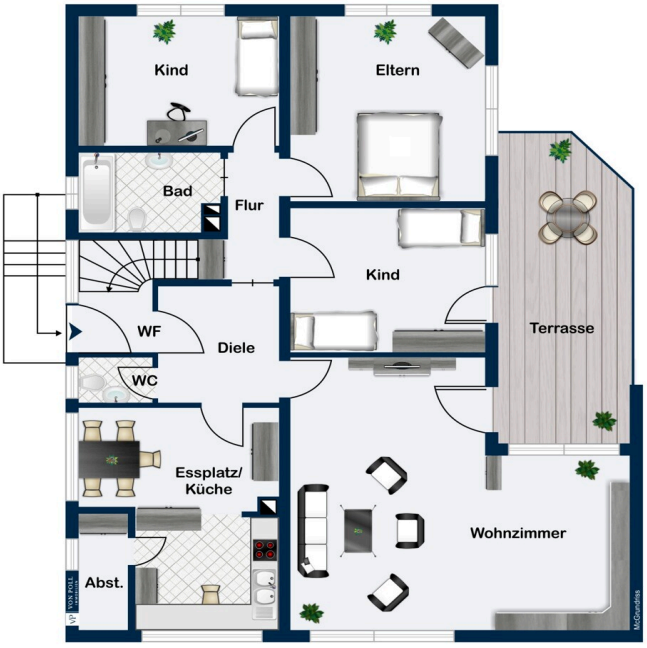
Die Immobilie

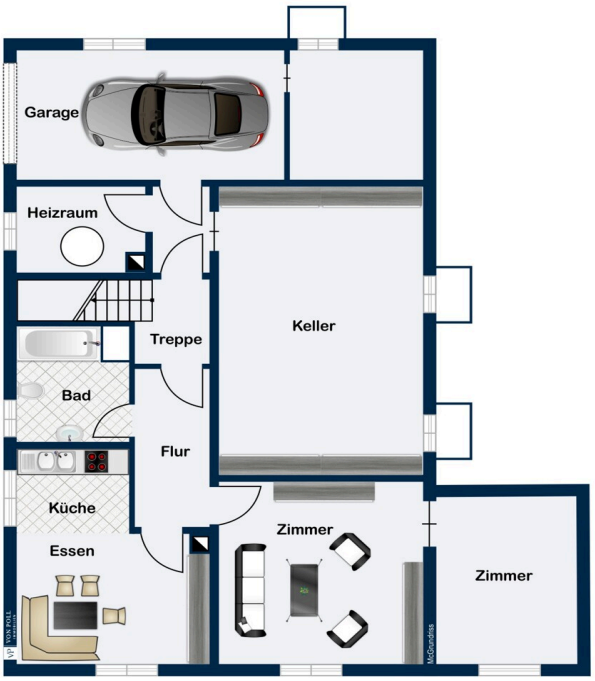




Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Grundrisse





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: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in Freiburg-St. Georgen verbindet den charakteristischen Charme der 1960er-Jahre mit zahlreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre. Die Immobilie wurde über die Zeit sorgfältig instand gehalten und bietet mit rund 152 m² Wohnfläche, acht Zimmern, einer 3-Zimmer Einliegerwohnung und einem etwa 450 m² großen Grundstück viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Eine innenliegende rundet das Angebot ab und ermöglicht komfortables Parken eines Fahrzeuges direkt am Haus.

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus sich die Wohnräume erschließen. Insgesamt acht Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Drei Schlafzimmer schaffen ausreichend Raum für Familien und ermöglichen zugleich flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Zwei Einbauküchen sind bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Sie bieten praktische Voraussetzungen für den Alltag und eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer, die den Wohnkomfort für Familien und Gäste erhöhen.

Auch der Außenbereich bietet attraktive Möglichkeiten zur Erholung. Das rund 450 m² große Grundstück umfasst einen überschaubaren Garten, der sich angenehm gestalten und pflegen lässt. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Abende.

Die Lage in Freiburg-St. Georgen verbindet das Wohnen in einem gewachsenen Wohnumfeld mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten Freiburgs. Das Haus eignet sich insbesondere für Familien und Käufer, die ein Zuhause mit großzügigem Raumangebot, Garten und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Die Einliegerwohnung bietet darüber hinaus interessante Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, die Unterbringung von Gästen oder eine separate Nutzung.

Eine Immobilie mit gewachsener Substanz, praktischer Raumaufteilung und bereits durchgeführten Modernisierungen – ideal für alle, die ein Einfamilienhaus mit individuellem Potenzial in Freiburg-St. Georgen entdecken möchten.

Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Ausstattung und Details

Das Einfamilienhaus in Freiburg-St. Georgen wurde in den vergangenen Jahren in verschiedenen Bereichen modernisiert. Im Jahr 2021 wurden die Gaszentralheizung erneuert, der Speicherboden gedämmt und die Dachflächenfenster ausgetauscht. Die Elektrik wurde im Jahr 2024 erneuert. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Jahr 2004.
Ein weiterer Vorteil der Immobilie sind die zwei vorhandenen Einbauküchen, die im Kaufpreis bereits enthalten sind und mitverkauft werden.
Das Haus ist bereits an Glasfaser angeschlossen.
Durchgeführte Modernisierungen im Überblick:
2004: Austausch der Fenster (Kunststofffenster mit Doppelverglasung)
2021: Erneuerung der Gaszentralheizung
2021: Dämmung des Speicherbodens
2021: Erneuerung der Dachflächenfenster
2024: Erneuerung der Elektrik
Ausstattung: Zwei Einbauküchen, beide im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Freiburg-St. Georgen, einem der traditionsreichsten und zugleich besonders gefragten Stadtteile im Süden Freiburgs. Die Lage verbindet auf angenehme Weise ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit der Nähe zur Freiburger Innenstadt und einem hohen Freizeit- und Erholungswert.
St. Georgen hat sich seinen eigenständigen, beinahe dörflichen Charakter bis heute bewahrt. Historische Gebäude, gewachsene Wohnstraßen und die umliegenden Weinberge prägen das Erscheinungsbild des Stadtteils. Besonders die Nähe zum Schönberg sowie zu den weitläufigen Grün- und Rebflächen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitiert man von der sehr guten Anbindung an das Freiburger Stadtzentrum.
Die Infrastruktur des Stadtteils ist hervorragend auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil beziehungsweise in der näheren Umgebung vorhanden. Die Waldorfschule ist fußläufig von diesem Haus aus zu erreichen. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Freiburger Innenstadt und in die angrenzenden Stadtteile.
Auch mit dem Auto ist St. Georgen verkehrsgünstig gelegen. Die wichtigen Verkehrsachsen sowie die Autobahn A5 sind schnell erreichbar, wodurch sich die Lage auch für Berufspendler in Richtung Basel, Offenburg oder das Freiburger Umland anbietet.
Besonders reizvoll ist die Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen: Während die Freiburger Innenstadt mit ihrem vielfältigen kulturellen, gastronomischen und geschäftlichen Angebot schnell erreichbar ist, beginnt die Natur mit Weinbergen, Wiesen und dem Schönberg praktisch vor der Haustür.
Freiburg-St. Georgen steht damit für eine hohe Wohn- und Lebensqualität und zählt insbesondere bei Familien, Paaren und Menschen, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt schätzen, zu den attraktiven Wohnlagen Freiburgs.

Objektnummer: 26022083 - 79111 Freiburg im Breisgau / Sankt Georgen

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