



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 2564589

**Freiburg im Breisgau - Komfort trifft Effizienz:  
3-Zimmer-Maisonette im KfW 55 Standard in Freiburg-St. Georgen**

**Eckdaten**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Kaufpreis** 625.776,00 €  
**Provision** 3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.  
**Courtagehinweis** Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf  
Erfolgsfall an das Unternehmen BOREAS Immobilien GmbH e.  
von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich  
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt  
abgeschlossene Kaufvertrag. inkl. MwSt.

**Wohnfläche** 89,1 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche** 32,5 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche** 268,0 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Zimmer** 3,0  
**Anzahl Schlafzimmer** 2,0  
**Anzahl Badezimmer** 1,0  
**Anzahl Stellplätze** 1,0  
**Anzahl Balkone** 1,0  
**Zustand** ERSTBEZUG  
**Ausstattungskategorie** Gehoben  
**Bad** Dusche, Fenster  
**Bodenart** Parkett, Fliesen  
**Stellplatzart** Freiplatz  
**Gartennutzung**  
**Unterkellert** Keller  
**Abstellraum**  
**Gäste-WC**

## Energieausweis

**Geltende EnEV** Liegt bei Besichtigung vor  
**Gebäudeart** Wohngebäude

## Objektbeschreibung

### Lage

Die Andreas-Hofer-Straße in Freiburg liegt in einem gut angebundenen Wohngebiet, das sowohl

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**urbanen Komfort als auch die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet.  
Verkehrsanbindung**

**Die Straße bietet eine hervorragende Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen der Region:**

- Autobahn: Die A5 ist in etwa 10-15 Minuten mit dem Auto zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen.**
- Bundesstraßen: Die B31 und B3 sind gut erreichbar und sorgen für eine flexible Anfahrt innerhalb Freiburgs und darüber hinaus.**

**Öffentliche Verkehrsmittel**

- Bus und Bahn: Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt und andere Stadtteile. Der Freiburger Hauptbahnhof ist etwa 10-15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt und bietet Anschluss an regionale und überregionale Bahnstrecken.**
- Innenstadt: Die Innenstadt von Freiburg ist in rund 15-20 Minuten mit dem Bus oder Fahrrad erreichbar, was einen unkomplizierten Zugang zu weiteren Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ermöglicht.**

**Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung**

- Supermärkte und Bäcker: Mehrere Supermärkte und Bäckereien befinden sich im nahen Umkreis und sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.**
- Ärzte und Apotheken: Die medizinische Versorgung ist gut ausgebaut, mit Arztpraxen und Apotheken in unmittelbarer Nähe.**

**Freizeitaktivitäten und Sporteinrichtungen**

- Freizeitaktivitäten: Die Nähe zum Freiburger Umland bietet viele Möglichkeiten für Wanderungen und Radtouren. Der Schwarzwald, der als beliebtes Naherholungsgebiet bekannt ist, ist ebenfalls schnell erreichbar.**
- Sporteinrichtungen: Verschiedene Fitnessstudios, Sportplätze und Vereine sind nur wenige Minuten entfernt und bieten zahlreiche sportliche Betätigungsmöglichkeiten.**
- Ausflugsziele: Sehenswürdigkeiten wie der Schlossberg, der Mundenhof (ein Tier-Natur-Erlebnispark) und das Dreisamtal laden zu Ausflügen ein und bieten abwechslungsreiche Freizeitoptionen.**

**Die Andreas-Hofer-Straße ist ideal für Familien, Berufstätige und alle, die eine zentrale Lage mit der Möglichkeit zu vielfältigen Freizeitaktivitäten suchen. Die Anbindung an Verkehr,**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Versorgungseinrichtungen und Naherholungsgebiete macht diesen Standort besonders attraktiv.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Diese Wohnung entsteht in einem modernen 2-Familienhaus in der begehrten Lage von Freiburg-St. Georgen. Die erste Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 89,06 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss.*

*Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches Schlafzimmer und ein separates WC, das optimalen Komfort bietet. Das Obergeschoss überzeugt mit einem weiteren Schlafzimmer, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, das direkten Zugang zu einem einladenden Balkon ermöglicht – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein helles Tageslichtbad mit Dusche sorgt für ein angenehmes Ambiente, während ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Stauraum schafft.*

*Diese durchdachte Aufteilung und die ruhige, aber zentrale Lage in St. Georgen machen die Wohnung ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort und Qualität legen.*

*Diese Wohnung bietet exklusiven Zugang zu einem gemeinschaftlich genutzten Garten – ein idealer Ort für gesellige Nachmittage oder ruhige Morgenstunden. Die Wohnung ist mit einem eigenen Außenstellplatz ausgestattet, der für bequeme Parkmöglichkeiten sorgt. Im Kellergeschoss steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gibt es im gemeinschaftlichen Technikraum Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.*

*Diese Wohnung verbindet den charmanten Charakter von Freiburg-St. Georgen mit modernem Wohnkomfort und ist perfekt für all jene, die das städtische Leben mit einem Hauch von Exklusivität genießen möchten.*

*Der Kaufpreis für das schlüsselfertige Haus beträgt 625.776,- € zuzüglich des Stellplatzes, der mit 21.000,- € berechnet wird. Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können auf Wunsch berücksichtigt werden, wobei eventuell entstehende Mehrkosten vom Käufer zu tragen sind.*

*Für weitere Fragen oder eine persönliche Beratung kontaktieren Sie uns gerne.*

## **Ausstattung**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung*
- Parkettboden in Wohn-und Schlafräumen*
- Bodenebene Dusche*
- Moderne Fliesen 30x60 cm*
- Videosprechanlage*
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden*
- Schiebetüre zum Balkon*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

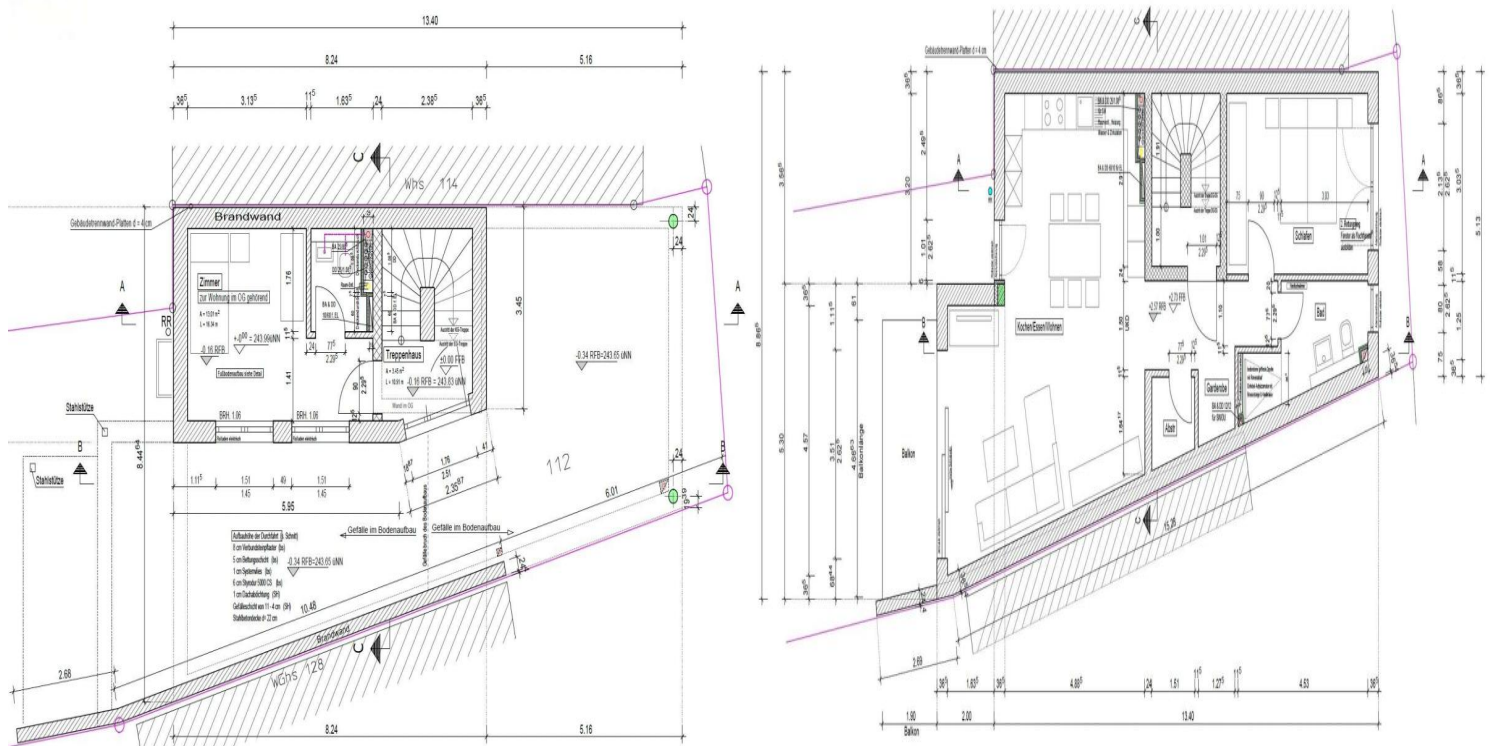
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Sonstiges

**Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei den abgebildeten Bildern um unverbindliche Visualisierungen handelt. Diese dienen lediglich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Grundlage für die Ausführung der Bau- oder Ausstattungsmerkmale dar. Änderungen und Abweichungen in der tatsächlichen Gestaltung sind vorbehalten.**



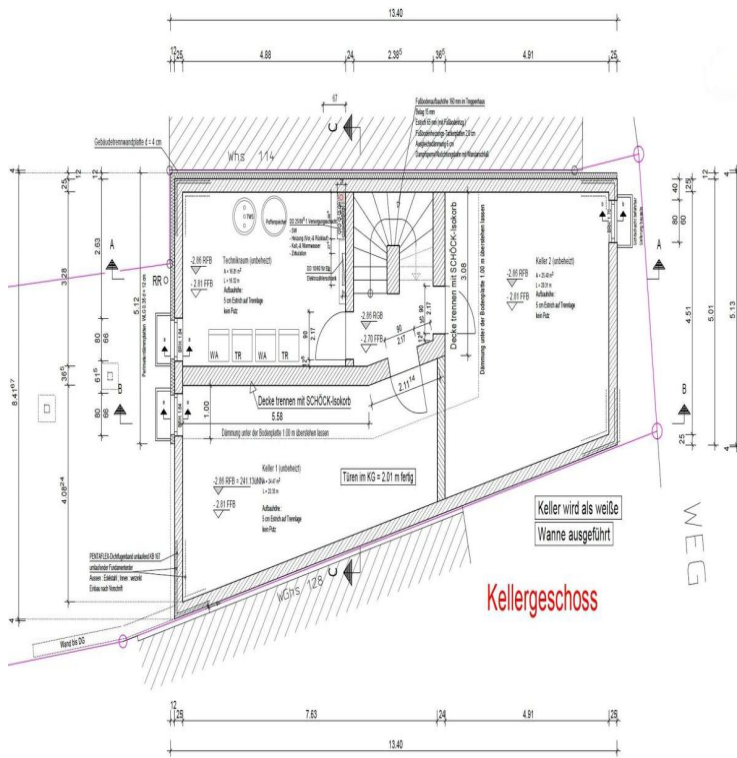


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)