



Objektnummer 2564607

## Freiburg im Breisgau - Hoch hinaus: 3-Zimmer-Maisonette im KfW 55 Neubau in 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** 698.851,00 €  
**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 g  
abgeschlossene Kaufvertrag. inkl. MwSt.

**Wohnfläche** 99,5 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche** 33,4 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**

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

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**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 Beteiligungsmöglichkeiten.
- 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, 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](#)



## **Objektbeschreibung**

*Diese moderne Wohnung befindet sich in einem stilvollen 2-Familienhaus in der begehrten Lage von Freiburg-St. Georgen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 99,46 m<sup>2</sup>. Sie erstreckt sich über das Dachgeschoss und den Dachspitz, was eine charmante und individuelle Raumgestaltung ermöglicht.*

*Im Dachgeschoss erwartet Sie ein helles Schlafzimmer, das sich ideal als Hauptschlafraum oder Gästezimmer eignet. Ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem einladenden Balkon lädt zu gemütlichen Abenden und geselligen Stunden ein. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot im Dachgeschoss ab.*

*Das Dachspitzgeschoss beherbergt ein weiteres Schlafzimmer, das sich durch seine besondere Lage für einen individuellen Rückzugsort eignet. Diese Kombination aus Dachgeschoss und Dachspitz verleiht der Wohnung einen einzigartigen Charakter und sorgt für vielseitige Wohnmöglichkeiten.*

*Die Wohnung bietet zudem Zugang zu einem gemeinschaftlich genutzten Garten, ideal für entspannte Nachmittage im Freien. Ein eigener Außenstellplatz steht zur Verfügung, und im Kellergeschoss befindet sich ein separates Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.*

*Der Kaufpreis für das schlüsselfertige Haus beträgt 698.851,- €, zuzüglich eines Stellplatzes für 21.000,- €. Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können berücksichtigt werden, wobei eventuelle Mehrkosten vom Käufer zu tragen sind.*

*Für weitere Fragen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

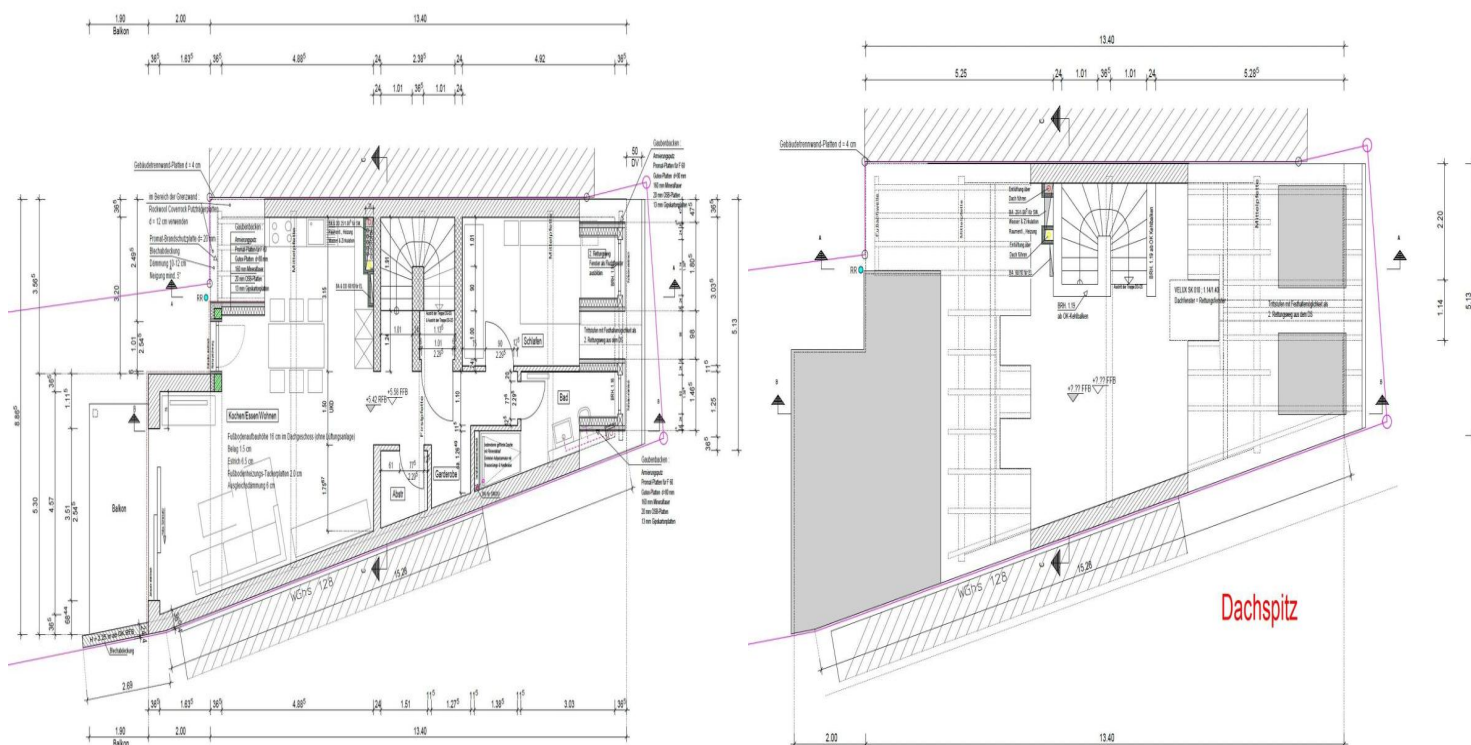
## **Ausstattung**

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



## 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.



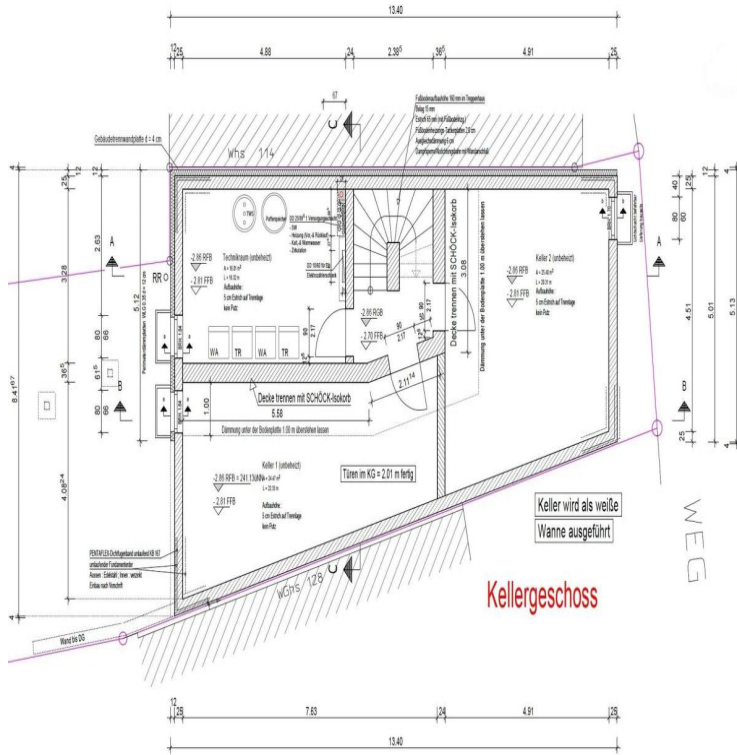


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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*

**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](#)