

Freiburg im Breisgau / Günterstal

Bezugsfreie 4-Zimmer Wohnung, ca. 110 qm in Günterstal, Baujahr 2016

Número da propriedade: 25022042



PREÇO DE COMPRA: 675.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

Numa vista geral

Número da propriedade	25022042
Área	ca. 110 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2016
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 34000 EUR (Venda)

Preço de compra	675.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	34.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.07.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

O imóvel



Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

O imóvel



Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

O imóvel



Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

O imóvel



Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

O imóvel



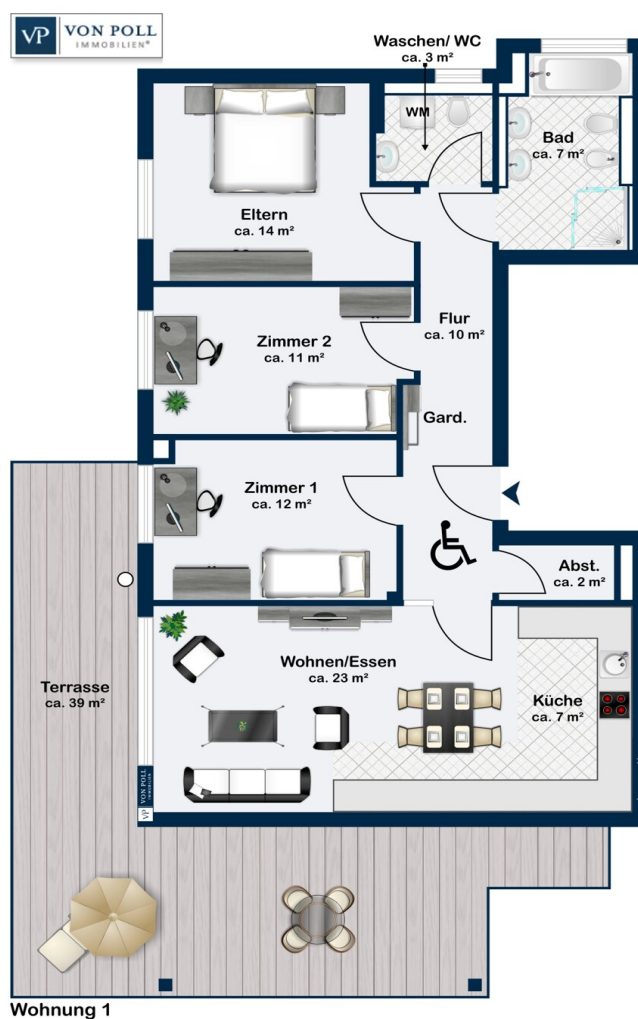
Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

O imóvel



Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

Uma primeira impressão

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2016 befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus und kombiniert modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung.

Mit insgesamt vier Zimmern bietet die Wohnung sowohl Platz für eine Familie als auch für Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Das Herzstück der Wohnung ist der einladende Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und einen ansprechenden Blick auf den Garten bietet. Angrenzend an den offenen Wohnbereich befindet sich die offen gestaltete Küche, die mit modernen Einbaugeräten ausgestattet ist und ausreichend Stauraum bietet. Eine hochwertige Arbeitsfläche aus Granit rundet das zeitgemäße Küchendesign ab.

Die Immobilie verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die durch ihre optimale Grundrissgestaltung vielseitig nutzbar sind. Zusätzlich gibt es ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignet. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne und eleganten Armaturen ausgestattet. Ein separates Gäste-WC mit Dusche und Tageslicht erhöht den Komfort für Besucher und Bewohner gleichermaßen.

Die Wohnung besticht zudem durch ihre gepflegte Ausstattung und die Verwendung hochwertiger Materialien wie Parkettboden in den Wohnräumen, während Küche und Badezimmer mit stilvollen Fliesen versehen sind. Die Beheizung (Fußbodenheizung) erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die große Terrasse, die mit einem direkten Zugang zum Gartenbereich ausgestattet ist. Dieser Bereich lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz, um individuell gestaltet zu werden. Die Wohnung verschafft durch ihre Lage im Erdgeschoss einen komfortablen Zugang und barrierefreies Wohnen. Durch die Hanglage findet sich die Wohnung auf einem erhöhten Niveau und bietet einen tollen Ausblick.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz gewährleistet zudem eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte

und des Stadtzentrums.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung.

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen mit einer hervorragend durchdachten Grundrissgestaltung und hochwertigen Ausstattungselementen. Sie ist somit ideal für Interessenten, die den Anspruch auf Qualität und Komfort an ihr zukünftiges Zuhause stellen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

Detalhes do equipamento

Dieses Mehrparteienhaus besteht aus 5 Wohneinheiten.

Folgend finden Sie die wichtigsten Infos auf einen Blick:

- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Aufzug
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche, Tageslicht
- Tiefgaragenstellplatz
- Wasch und Trockenraum
- große umlaufende Terrasse mit Gartenanteil
- bezugsfrei
- Energieeffizienzklasse A

Der Kaufpreis dieser Immobilie setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis für die Wohnung 675.000,00 €

Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz 34.000,00 €

Gesamtpreis für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz: 709.000,00 €

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Günterstal, einem der reizvollsten und grünsten Wohngebiete der Stadt. Geprägt von historischen Villen, gepflegten Gärten und dem direkten Zugang zum Schwarzwald, bietet Günterstal eine besondere Wohnqualität mit hohem Erholungswert.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Freiburger Innenstadt mit der Straßenbahn in nur ca. 10 Minuten bequem erreichbar. Die nächste Haltestelle liegt fußläufig in kurzer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im benachbarten Wiehreviertel oder direkt in der Freiburger Innenstadt. Kindergärten und Grundschule befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Günterstal besticht durch seine idyllische Atmosphäre, zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie das nahegelegene Waldhaus, den Mühlwald und den Einstieg zur Schauinslandbahn. Die Umgebung lädt zum Wandern, Joggen und Radfahren ein und bietet gleichzeitig ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld.

Insgesamt verbindet Günterstal naturnahes Wohnen mit urbaner Anbindung – ein idealer Standort für alle, die Ruhe und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 34.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 25022042 - 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com