

Exposé

Zweifamilienhaus in Freiburg im Breisgau **10-Zimmer Doppelhaus in begehrter Wohnlage in Freiburg St. Georgen**



Objekt-Nr. OM-429999

Zweifamilienhaus

Verkauf: **2.750.000 €**

79111 Freiburg im Breisgau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.140,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 10-Zimmer Mehrgenerationenhaus, bestehend aus zwei Doppelhaushälften Bj. 1965, bietet mit insgesamt ca. 230 qm Wohnfläche und einem großen Garten viel Platz für zahlreiche Wohnkonzepte.

Die Grundstücksgröße beträgt 1140 qm.

Die beiden DHH sind baugleich.

Im EG gibt es neben der Küche, Gäste-WC und großem Wohnzimmer auch noch ein Büro, das als kleines Schlafzimmer genutzt werden kann.

Im OG sind das Badezimmer und drei Schlafzimmer.

Durch die Aufstockung des Dachstuhls könnte ein drittes Geschoss entstehen.

Die beiden Häuser sind voll unterkellert und bieten zudem jeweils eine Doppelgarage - genug Platz für Stauraum und Fahrzeuge. Darüber hinaus bietet der Platz im vorderen Garten genug zusätzlichen Stellplatz, z.B. für weitere Fahrzeuge oder ein Wohnmobil.

Aktuell verfügt jedes Haus noch über eine eigene Zentralheizung (Öl).

Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Haus № 1 verfügt über 2-fach verglaste Fenster, Parkett-, Fliesen- und Vinylböden. Es gibt Boiler zur Warmwasserbereitung - energetisch müsste also etwas gemacht werden.

Haus № 2 wurde 2015 saniert. Die Warmwasserbereitung wurde zentralisiert, die Fassade gedämmt und 3-fach Fenster eingebaut.

Ausstattung

Es bietet sich an, das Dachgeschoss aufzustocken, um somit zusätzlichen Wohnraum zu erhalten.

In Haus № 1 wurde die Aufstockung bereits vorbereitet, d.h. eine Treppe ins Dachgeschoss ist vorhanden und Heizkörper im DG sind installiert.

Durch einen Wanddurchbruch im Wohnzimmer können die beiden aktuell autarken Häuser zu einem einzigen großen Haus verbunden werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Für beide Häuser liegt ein Energieausweis vor.

Haus № 1: Energieeffizienz-Klasse G, 230,2 kWh / qm*a

Haus № 2: Energieeffizienz-Klasse F, 178,44 kWh / qm*a

Für eine Besichtigung ist es erforderlich, dass Sie uns Ihre Kontaktdaten und eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen entsprechenden Kapitalnachweis vorlegen.

Lage

Das ruhige Sankt Georgen wird größtenteils als Wohnviertel genutzt und ist für seine jährlich stattfindenden St. Georgener Weintage bekannt, ein Frühlingsfest mit Verkostungen regionaler Weine. Das Viertel bietet zahlreiche zwanglose Bars und Restaurants. Der Freiburger Stadtteil liegt am Rande des Schwarzwalds und den mit Weinreben bepflanzten Hängen am Schönberg.

Das Haus steht in einer sehr ruhigen Sackgasse am Fuße des Schönbergs in Freiburg St. Georgen und bietet herrliche Ruhe vom Trubel der Stadt.

Dennoch ist man mit dem Fahrrad in wenigen Minuten in der Stadtmitte.

Restaurants, Ärzte, Bäckereien und Cafés sind in Laufnähe angesiedelt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	230,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Büro/kl. Schlafzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Treppe zum DG

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Küche 1

Exposé - Galerie



Garten



Küche 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 5



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Umgebung



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

