

Exposé

Erdgeschosswohnung in Freiburg im Breisgau

Moderne helle 3-Zimmer Wohnung mit separaten Home Office Möglichkeiten - Top-Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-459823

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
Metzger

79108 Freiburg im Breisgau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	111,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modernisierte, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1988) überzeugt mit einem durchdachten Grundriss von 111,71 m², lichtdurchfluteten Räumen und einem angenehmen Wohnambiente. Große Fenster sorgen den ganzen Tag über für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.

Besonders attraktiv ist der separate Bereich im Untergeschoss, der sich ideal als Home-Office, Arbeitszimmer oder ruhiger Rückzugsort nutzen lässt – perfekt für modernes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Dank des Tageslichts und der angenehmen Größe entsteht hier ein vollwertiger zusätzlicher Bereich mit vielen Möglichkeiten – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Erdgeschoss:

3-Zimmer-Wohnung (89,66m²), neue Einbauküche mit Miele-Geräten, Südbalkon mit neuen Fliesen, großzügiges helles neues Duschbad, separates WC, Abstellraum, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer.

Die Wohnung besteht hauptsächlich aus Laminat und Fliesen mit Gaszentralheizung.

Untergeschoss:

Großzügiges Zimmer mit 22,05m² mit Fenster und besonderer Wärmedämmung sorgt für angenehmes Arbeiten. Direkt daneben befindet sich der Kellerraum, ebenfalls beheizbar und Tageslicht.

Zusätzlich wird eine Garage verkauft (zuzüglich 25.000 EUR). Diese wurde 2025 saniert.

Die Hausfassade (2020) sowie das Treppenhaus (2024) wurden ebenso erst saniert.

Hausgeld 270 EUR monatlich (230 EUR umlegbar auf Mieter).

Ausstattung

Das Haus sowie die Wohnung befinden sich in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung wurde komplett saniert (Küche, Bad, Balkonfliesen, Wohnungs- und Eingangstür, Wände etc.)

Die Wohnung wird ab 01.09.2026 frei. Somit ist sie perfekt neu-vermietbar und eine perfekte Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Diese Immobilie wird direkt von privat verkauft. Für Käufer entstehen somit keine Maklergebühren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns gerne Ihre Anfrage, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Lage

Freiburg-Hochdorf gehört zu den beliebten Stadtteilen im Norden von Freiburg im Breisgau und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur sowie schneller Erreichbarkeit der Freiburger Innenstadt.

Der Stadtteil zeichnet sich durch seine angenehme Wohnlage, viel Grün und eine familienfreundliche Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf,

Bäckereien, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort und sorgen für hohen Wohnkomfort.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt von Freiburg als auch die umliegenden Gewerbegebiete und Arbeitgeber schnell erreichbar. Busverbindungen sowie die Nähe zur Autobahn ermöglichen eine flexible Mobilität – ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Die naturnahe Umgebung mit Feldern, Spazier- und Radwegen bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zur lebendigen Universitätsstadt Freiburg mit ihrem vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebot.

Hochdorf vereint damit ruhiges, entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Heller Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

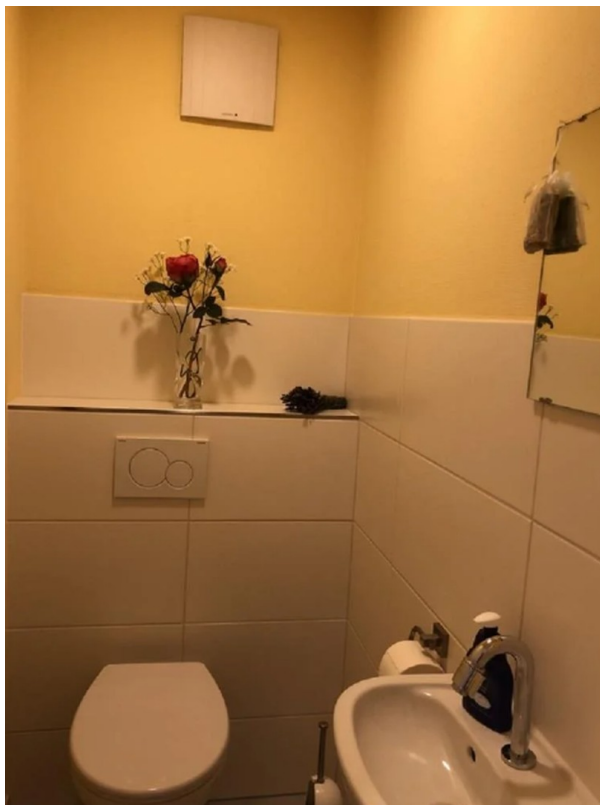


Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Separates WC



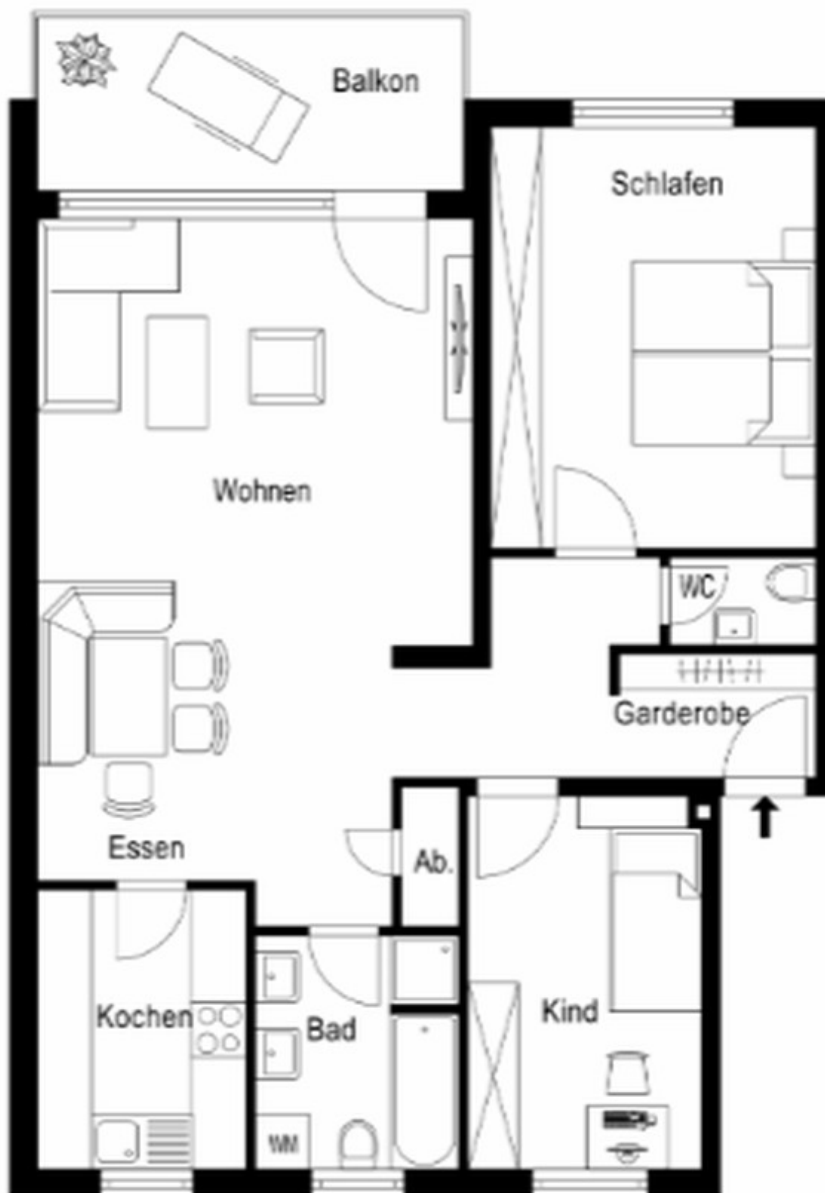
Modernisierte Garage

Exposé - Galerie



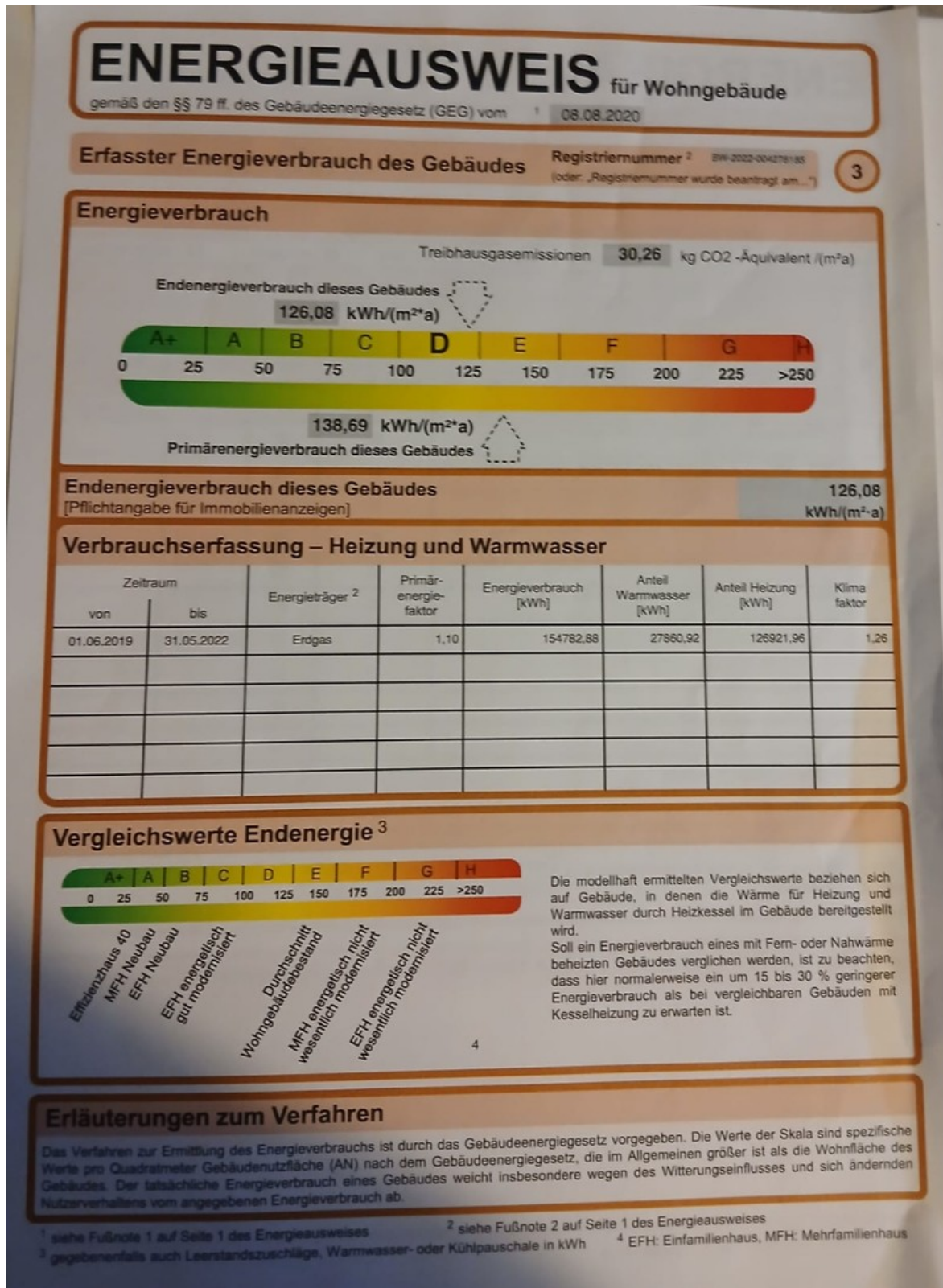
Separates Zimmer Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Energieausweis