

# EXPOSÉ

## Helle 2-Zimmer-Wohnung in Freiburg-St. Georgen

268.000 €

Kaufpreis 4.701 €/m<sup>2</sup>,

2 Zi., Wohnfläche ca. 57 m<sup>2</sup>

Internetgeschwindigkeit:

250 Mbit/s

Glasfaser bis ins Haus verlegt

Kabel für Internet oder TV:

vorhanden

Baujahr:

1970

Heizungsart:

Zentralheizung

Wesentliche Energieträger:

Gas

Energieausweis:

liegt vor

Endenergieverbrauch:

134 kWh

Hausgeld aktuell

322,- €

(incl. Instandhaltungsrücklage und Hauservices)

### Kosten

Kaufpreis:

268.000,- €

Provisionsfrei (Privatverkauf)

## **Objektbeschreibung**

Die 57 qm große helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochpaterre eines Mehrfamilienhauses das ca. 40 m von der Straße (30-iger Zone) zurückversetzt liegt. Sie verfügt über einen Flur, eine geräumige Küche, ein kleines, hochwertig modernisiertes Bad mit ebenerdig begehbare Dusche, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer an das sich ein großer Balkon anschließt.

Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet; alle anderen Räume befinden sich auf der anderen Hausseite zum Gemeinschaftsgarten, an den sich wiederum die Gärten von benachbarten Reihenhäusern anschließen.

Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich eine Fahrradgarage und eine Wäschespinne. Zu jeder Wohnung gehören ein Waschmaschinenstellplatz im gemeinsamen Wäschekeller sowie ein Kellerabteil.

Folgende Sanierungs- / Modernisierungsarbeiten wurden in den letzten 10 Jahren vorgenommen:

- o In der Wohnung:
  - Erneuerung aller Fenster der Räume, die zum Garten liegen
  - Kernsanierung des Bades mit hochwertiger Ausstattung und Versorgung der Küche mit moderner Armatur
- o Im Haus:
  - Neue Hauseingangstür
  - Neue Haustür zum Garten
  - Neue Wohnungstüren
  - Glasfaseranschluss bis ins Haus

Die Wohnung wird per 31.12.2025 frei und ist aktuell von mir als Eigentümerin bewohnt. Sie ist als Kapitalanlage ebenso wie zur Eigennutzung hervorragend geeignet und kann sehr gut von 1 - 2 Personen zum Leben genutzt werden.

Bestimmte Einrichtungsgegenstände wie z.B. EBK, Bett, Sofa könnten übernommen werden.

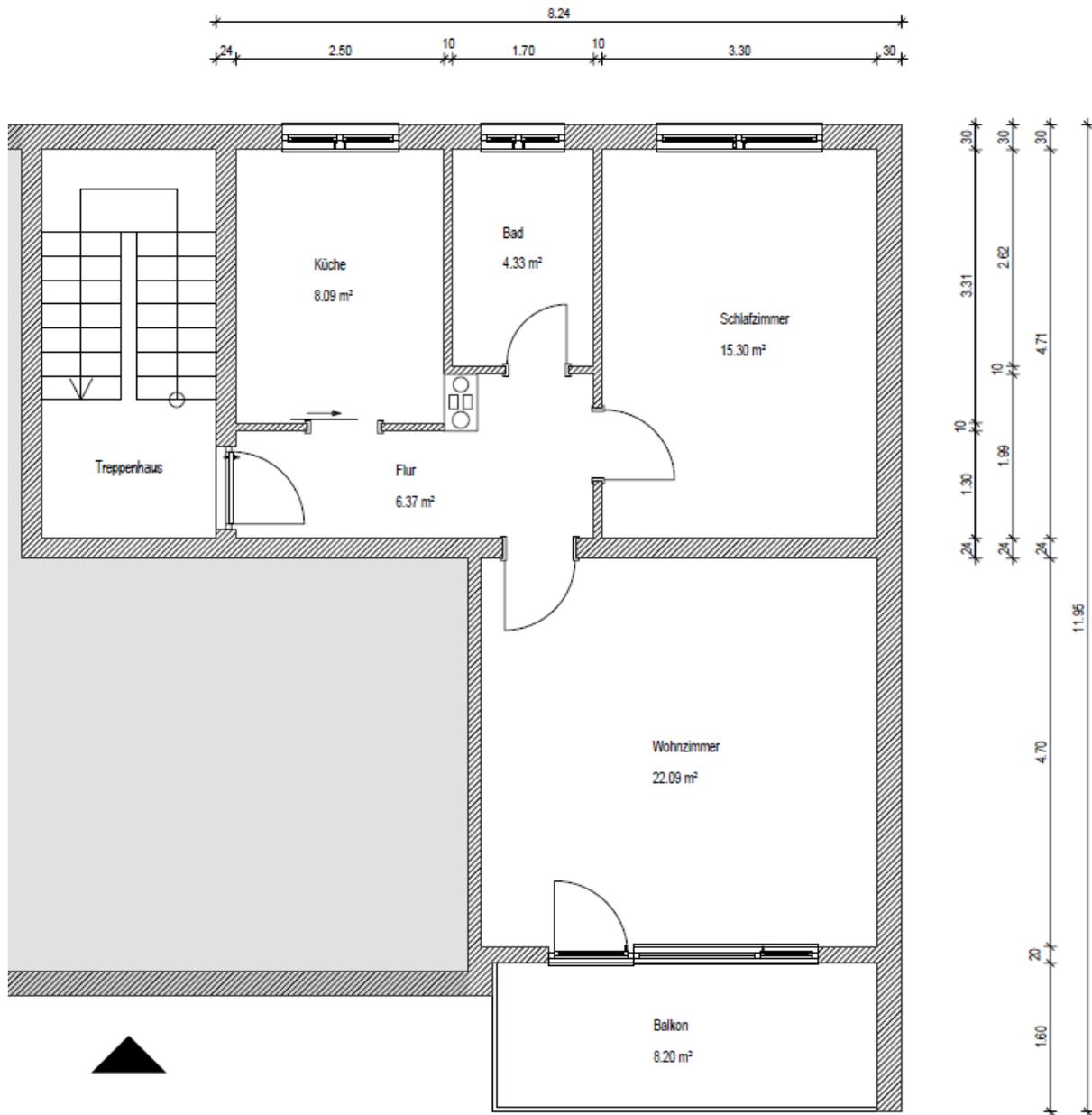
**Das Haus wird von einer Hausverwaltungsfirma verwaltet.** Die Betreuung umfasst verschiedene Services u.a. Reinigung Treppenhaus, Gehwege, Gartenpflege, Reparaturen usw.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Freiburg-St. Georgen am Uffhauser Platz. Dieser wurde erst kürzlich sehr aufwendig, teils auch historisch, seitens der Stadt modernisiert. Hier kann man den Tag bei einem Plausch mit Nachbarn ausklingen lassen oder erreicht auch gleich den Bus zum Hauptbahnhof, der nebdran hält. In fußläufiger Nähe finden sich gastronomische Angebote, kleine Geschäfte ebenso wie Grundschule, Gymnasium, Arztpraxen, Apotheke, Kirche, Kita, Bauernwochenmarkt, Freibad - eben alles was der Mensch so braucht. Trotz des städtischen Angebots kehrt abends Ruhe ein. Alles hat einen gewissen familiären Charakter und in unmittelbarer Nähe kann man am Dorfbach spazieren gehen oder ist in 10 min. direkt am Schönberg im Wald, an unzähligen Gärten oder in den Reben.

Die Anbindung an die Innenstadt ist durch den Bus zum Hauptbahnhof gegeben, der auch in 3 Minuten an der Straßenbahnhaltestelle im Stadtteil Vauban ist. Mit dem Fahrrad (Mietradstation der VAG bei Bushaltestelle) ist man gleich auf den Schnellradwegen FR 2 oder FR 1 und hat so die Möglichkeit weite Strecken ampelfrei - sogar bis in die Innenstadt oder ins „Grüne“ zu fahren.

# Grundriss:



## Wohnzimmer



## Wohnzimmer



## Wohnzimmer



# Bad



# Küche



# Küche



# Küche



# Flur



# Flur



## Schlafzimmer



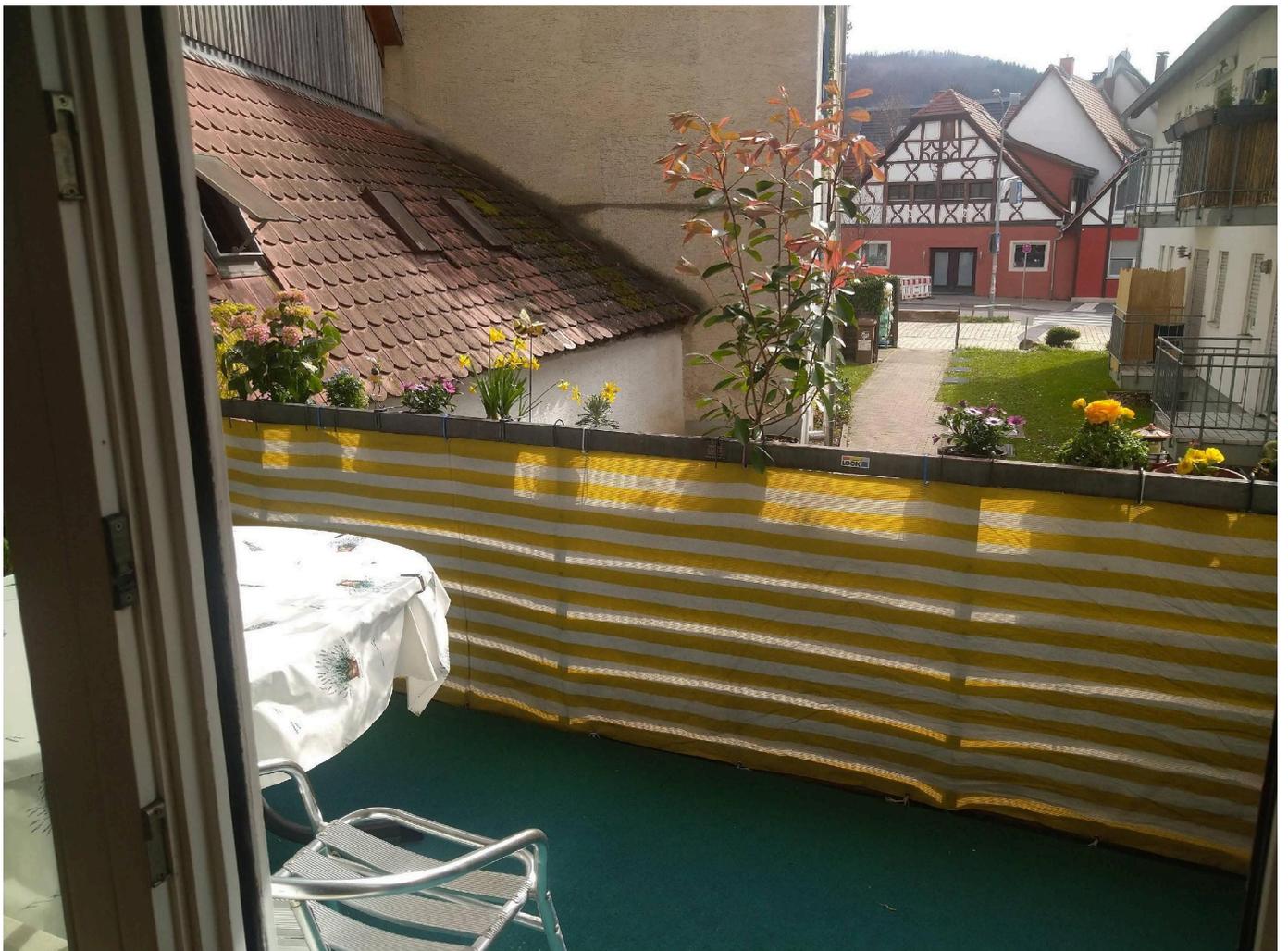
## Schlafzimmer



## Blick in den Garten



**Blick vom Wohnzimmer zum Balkon und in Richtung Terlaner Platz**



## Blick von der Straße zum Haus

