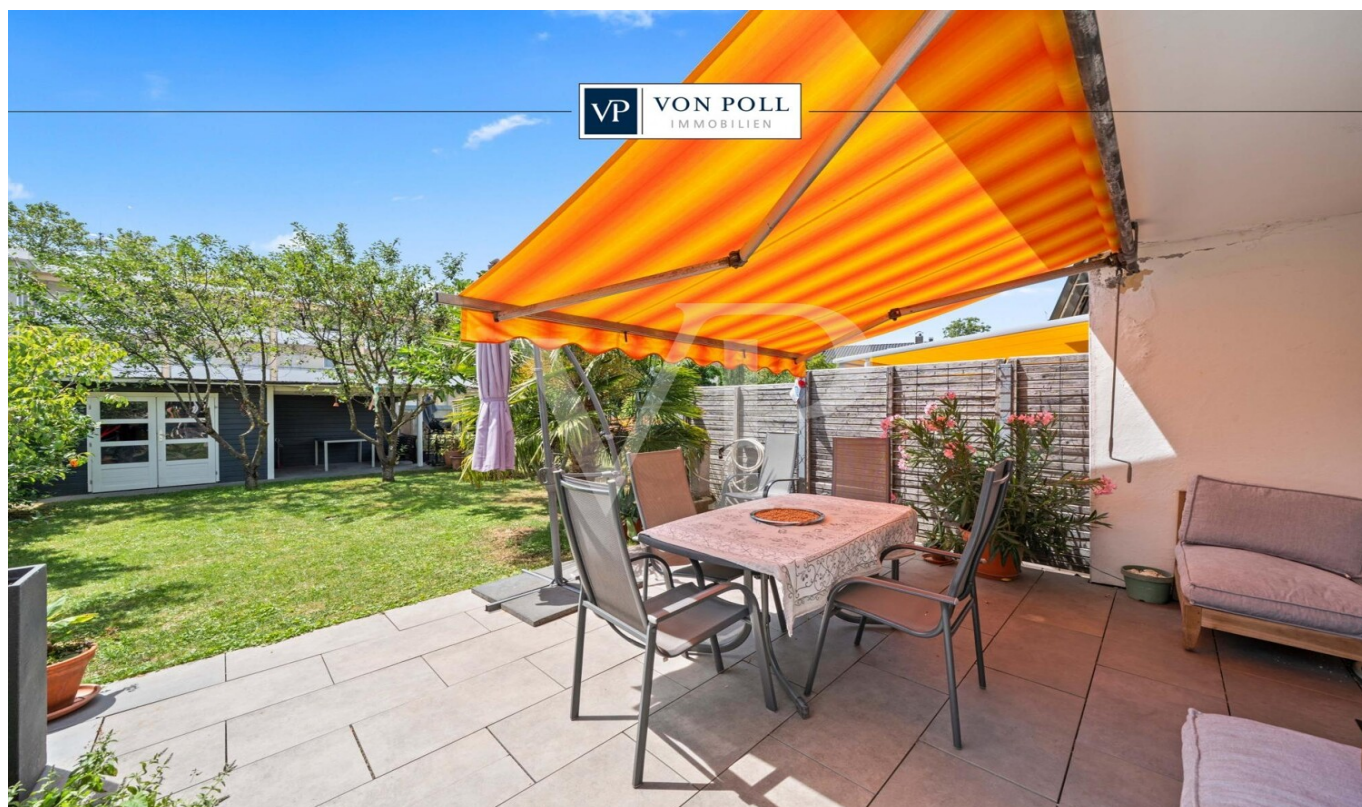


Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## Familienfreundliches Wohnen nahe des Seeparks – viel Platz für Groß und Klein

**CODE DU BIEN: 26022014**



**PRIX D'ACHAT: 845.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 164 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26022014                      |
| Surface habitable      | ca. 154 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1973                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 15000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 845.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 17 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon               |

**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Électro              |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.07.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 140.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1973                      |

**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## La propriété



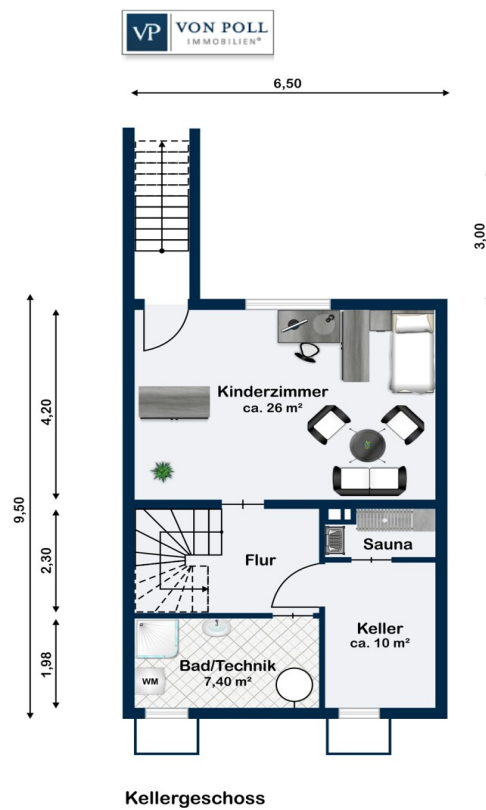
**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

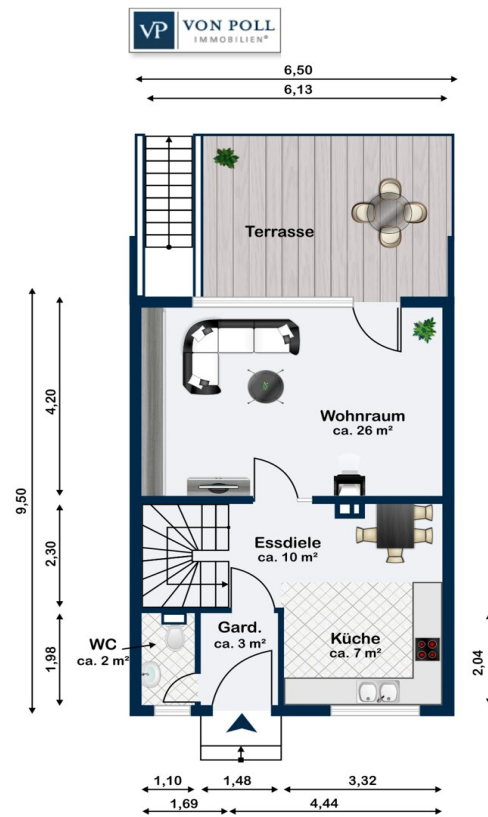
## La propriété



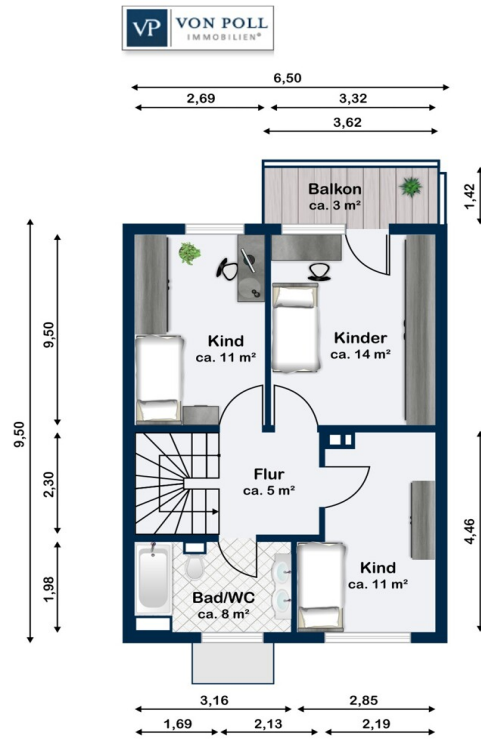
CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

## Plans d'étage

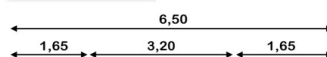




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1973 mit ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 164 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus erstreckt sich über Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss und bietet mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die großzügigen Wohnraum schätzen.

Im Jahr 2014 wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Dabei wurden alle Fenster erneuert, das Hauptbad sowie das Gäste-WC modernisiert und hochwertige Fliesen verlegt. Das helle Gäste-WC im Erdgeschoss überzeugt mit zeitlosem Design und einem Handtuchheizkörper.

Die Küche präsentiert sich offen und freundlich mit weißen Einbauten, großer Fensterfront und integriertem Essbereich. Angrenzend befindet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Parkettboden, modernem Schwedenofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Eine elektrische Markise sorgt für angenehmen Schatten, während der gepflegte Garten viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bietet.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere helle Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon (Empfehlung zur Instandsetzung). Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer großzügigen Dusche, Doppelwaschtisch und großformatigen Fliesen ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde 2019/2020 ausgebaut und bietet einen großzügigen, vielseitig nutzbaren Raum mit Dachgauben, großen Fenstern und angenehmer Wohnatmosphäre. Die Aufdachdämmung trägt zu einem guten Raumklima und einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit praktischen Abstell- und Technikräumen sowie einer hauseigenen Sauna. Die Waschküche wurde 2025 modernisiert und mit neuen Fliesen, Dusche und Waschbecken ausgestattet.

Ab 2020 wurde das Heizsystem schrittweise auf elektrische Fußbodenheizung umgestellt. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Holzofen im Wohnbereich. Für die Warmwasserbereitung wurde 2025 eine neue Wärmepumpe installiert. Dieses gepflegte Haus verbindet großzügige Platzverhältnisse mit zahlreichen Modernisierungen und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

## Détails des commodités

### Highlights & Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: ca. 154 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 164 m<sup>2</sup>
- Vier Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss
- 7 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garagengebäude auf separatem Grundstück
- Sauna im Kellergeschoss – im Kaufpreis enthalten

### Umfangreiche Modernisierungen:

#### 2014

- Erneuerung sämtlicher Fenster
- Modernisierung des Badezimmers und Gäste-WCs
- Erneuerung der Boden- und Wandfliesen

#### 2018

- Einbau eines modernen Schwedenofens
- Neugestaltung der Terrasse

#### 2020

- Genehmigter Ausbau des Dachgeschosses
- Vollständige Aufdachdämmung
- Einbau von zwei Dachgauben
- \* Ausbau zu einem großzügigen Arbeitszimmers mit Galerie und Abstellflächen
- Beginn der schrittweisen Erneuerung des Heizsystems mit elektrischer Fußbodenheizung und neuen Bodenbelägen
- ein Nachtspeicherofen ist in der Küche verblieben

#### 2025

- Neue Wärmepumpe zur Brauchwassererwärmung
- Modernisierung der Waschküche mit Dusche, Waschbecken und neuen Fliesen

**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

## Tout sur l'emplacement

Freiburg im Breisgau zählt zu den beliebtesten Wohnorten Süddeutschlands und verbindet hohe Lebensqualität mit wirtschaftlicher Stärke, einer renommierten Universität und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch ihr nachhaltiges Stadtbild, ein vielfältiges Bildungs- und Kulturangebot sowie eine hervorragende medizinische Versorgung.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zum Schwarzwald bietet Freiburg die ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Die Immobilie befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Betzenhausen, der durch seine ruhige Wohnlage, viel Grün und eine ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der beliebte Seepark mit seinen Spazierwegen, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet einen hohen Freizeitwert für die ganze Familie.

Familien profitieren von einem hervorragenden Bildungsangebot: Mehrere Kindergärten, darunter der Matthäuskindergarten und der Kindergarten St. Albert, sowie die Anne-Frank-Grundschule und die Freie Internationale Musische Oberlin-Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen und die Katholische Hochschule Freiburg ergänzen das Bildungsangebot.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Supermärkte wie EDEKA und Penny, Apotheken sowie verschiedene Fachärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnhaltestellen „Am Bischofskreuz“ und „Betzenhauser Torplatz“ liegen nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Freiburger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.

Betzenhausen vereint ruhiges Wohnen, eine familienfreundliche Umgebung und eine ausgezeichnete Infrastruktur – eine Wohnlage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet.

**CODE DU BIEN: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Julia Sacher & Johanna Stritt**

---

**Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau**

**Tel.: +49 761 - 21 16 719 0**

**E-Mail: freiburg@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**