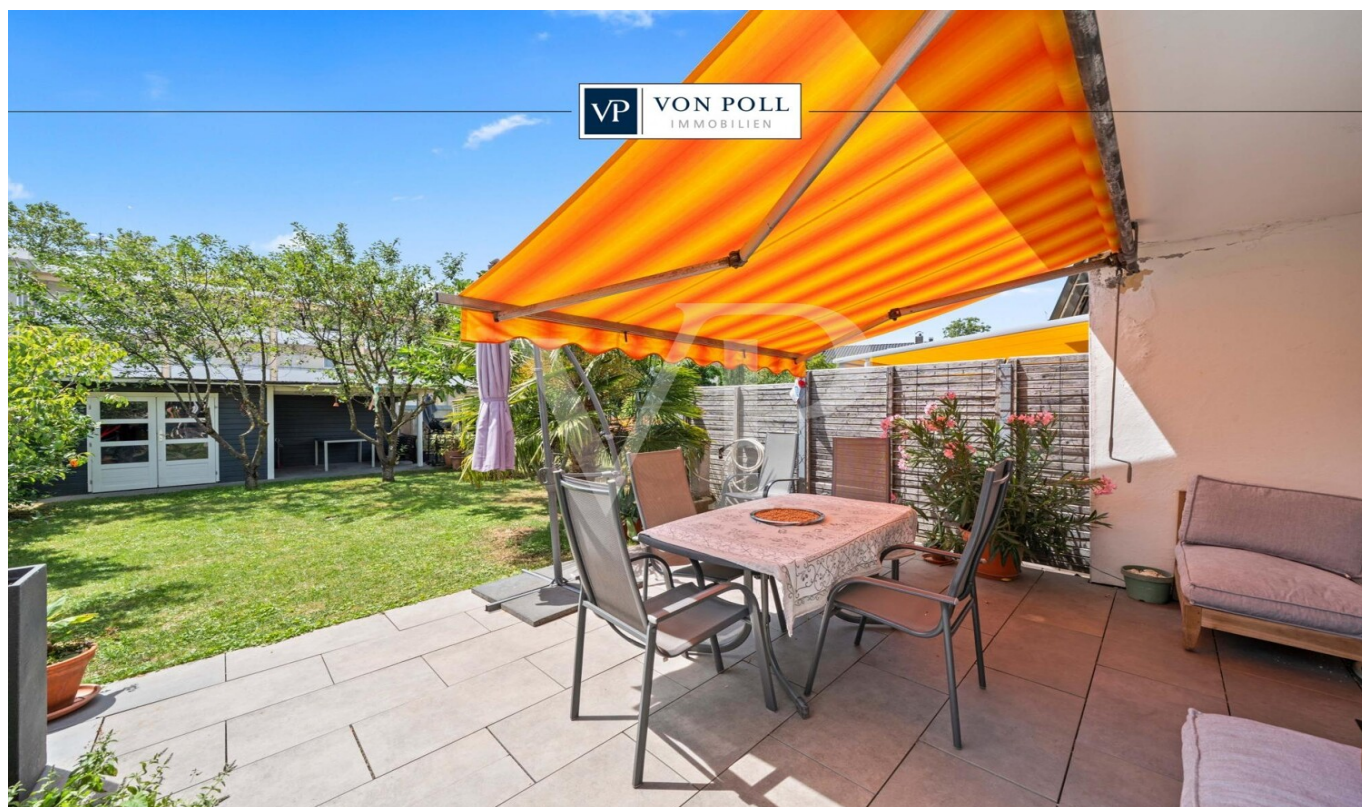


Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

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

Codice oggetto: 26022014



**PREZZO D'ACQUISTO: 845.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 164 m²**

Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26022014
Superficie netta	ca. 154 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	845.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 17 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	140.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.07.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà



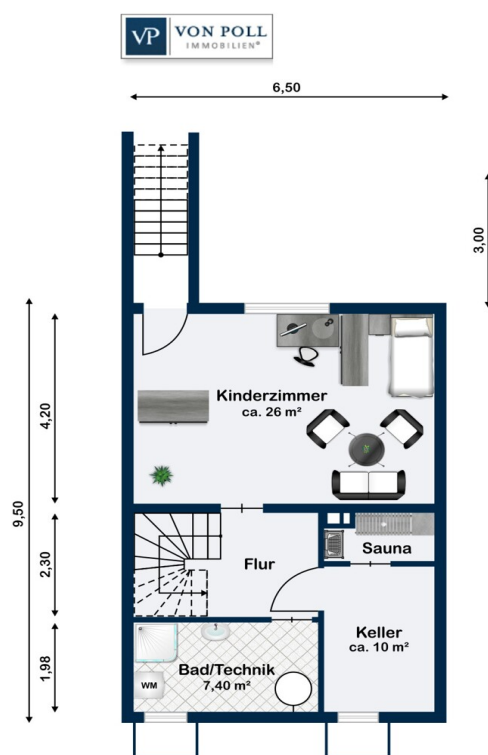
Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

La proprietà

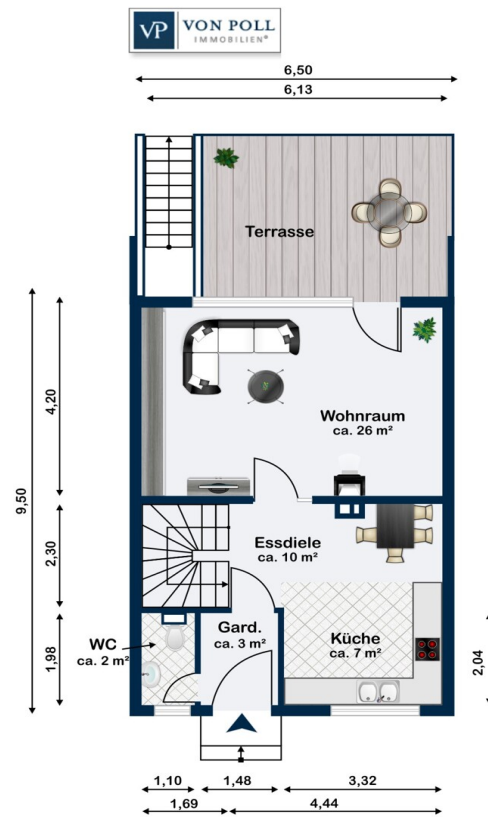


Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

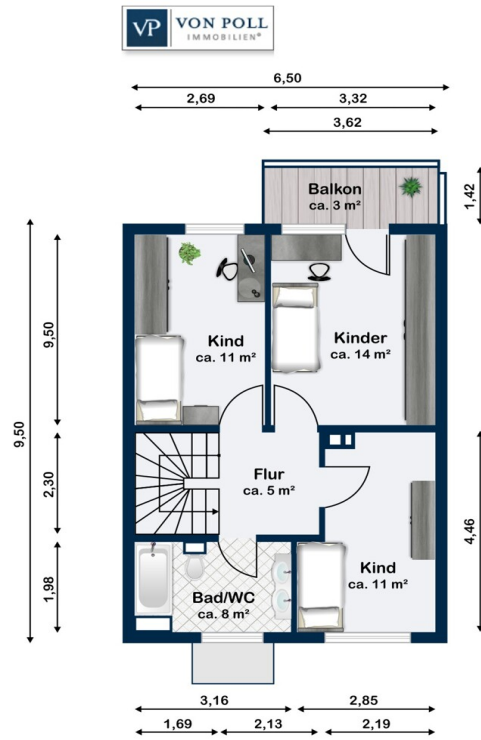
Planimetrie



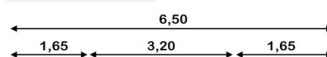
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1973 mit ca. 154 m² Wohnfläche auf einem ca. 164 m² 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.

Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Dettagli dei servizi

Highlights & Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: ca. 154 m²
- Grundstück: ca. 164 m²
- 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

Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26022014 - 79114 Freiburg im Breisgau - Betzenhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com