Architektur trifft Exklusivität –
Modernes Wohnen in Freiburg

augustin immobilien

Außergewöhnliches Designhaus
mit Pool u. Einliegerwohnung

Häge 1, 79111 Freiburg- St. Georgen





Auszeichnung für innovatives
Immobilienmarketing des ivd

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

augustin immobilien präsentiert im Alleinauftrag eine außergewöhnliche Premiumimmobilie, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Moderne Architektur, großzügige und lichtdurchflutete Räume sowie eine erstklassige Ausstattung prägen das besondere Ambiente dieses Hauses. Hochwertige Holzböden, ein geschmackvoll gestaltetes Bäderkonzept mit freistehender Badewanne und der private Pool im Garten sind nur einige der zahlreichen exklusiven Details. Hier erwartet Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer ruhigen, begehrten Stadtrandlage von Freiburg.

Da die derzeitigen Eigentümer ihren Wohnsitz samt Büro in die Freiburger Innenstadt verlagern, bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, dieses nahezu neuwertige und bezugsfertige Immobilienjuwel zu erwerben.

St. Georgen – beliebtes Stadtteil der Universitätsstadt Freiburg

St. Georgen zählt zu den beliebten und traditionsreichsten Stadtteilen Freiburgs. Am südwestlichen Rand der Stadt gelegen, verbindet der idyllische Weinort auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort.

Der Stadtteil besticht durch seinen gewachsenen Ortskern, historische Winzerhöfe und ein gepflegtes Wohnumfeld mit anspruchsvoller Bebauung. Die reizvolle Landschaft, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu den Weinbergen verleihen St. Georgen einen besonderen Charme und schaffen eine Atmosphäre, die Ruhe, Erholung und Exklusivität miteinander verbindet. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Dienstleistungsangebote befinden sich direkt im Stadtteil. Familien finden mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grundschule vor; weiterführende Schulen und Hochschulen sind durch die Nähe zur Freiburger Innenstadt schnell und bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Freiburger Innenstadt ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahe gelegene Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A5 bestehen ausgezeichnete Verbindungen in Richtung Basel, Karlsruhe und in die benachbarte Schweiz sowie nach Frankreich.

St. Georgen vereint die Vorzüge eines gewachsenen, ruhigen Wohnviertels mit der Dynamik einer der attraktivsten Städte Deutschlands. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur, hoher Freizeitqualität und der Nähe zur Freiburger Innenstadt macht diesen Stadtteil seit Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen in Freiburg.

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Das Angebot im Detail:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 79111 Freiburg-St. Georgen, Häge 1
- Baujahr: 2019/2020
- Grundstück: 464 m^2
- Wohnflächen: 268,80 m^2 zuzügl. Terrassenflächen, Pooldeck und Balkone
  UG: 61,19 m^2 (mögliche Einliegerwohnung mit eigenem Außenzugang)
  EG: 87,81 m^2 + Terrassen/Pooldeck 126,63 m^2 (1/4 = 31,66 m^2)
  OG: 71,81 m^2 + Balkon 11,83 m^2 (1/4 = 2,96 m^2)
  DG: 47,99 m2 + Loggia 4,21 m^2 (1/4 = 1,05 m^2)
- Weitere Nutzflächen im Keller, Wohn/Nutzfläche insgesamt ca. 350 m^2
- Heizung: Zentrale Wärmeerzeugung, Erdwärme mit 6 Wärmesonden, Luft-Wasser-Wärmepumpe (Strom), Wärmeerzeugung und Kühlung
- Warmwasser: Zentrale Warmwasserbereitung, Erzeugung über Heizunganlage
- Photovoltaik: In die Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage mit 28 monokristallinen Indachmodulen integriert
- Energieklasse A+, Endenergiebedarf 23,2 kWh(m^2•a)
- Ausstattung: Das Haus beeindruckt durch eine Vielzahl von sehr hochwertigen Ausstattungsmerkmalen, eine ausführliche Baubeschreibung stellen wir gerne auf Anfrage zur Verfügung. Hier nur eine kleine Auswahl der „Extras“: Fußbodenheizung/gleichzeitig Kühlfunktion, Wäscheabwurfschacht, architektonisch abgestimmtes Beleuchtungskonzept mit zahlreichen fest eingebauten LED-Einbauleuchten und Einbaustrahlern, teilw. farblich, vierseitig einsehbarer Heizkamin mit hochschiebbaren Scheiben, freistehende Badewanne mit Whirlpoolfunktion, hochwertige Holzeicheböden, individuell gefertigter Gartenzaun aus Cortenstahlstelen, …
- Beheizbarer Außenpool mit Gegenstromanlage, (8,25 m x 3,20 m Innenmaß)
- Nebenkosten (Strom): ca. 400,-- € monatlich (Haus, Pool und Büronutzung UG)
- Bezug: Frühjahr/Sommer 2027
- Auf dem seitlichen, östlichen Gundstücksbereich ist genug Platz für einen Carport oder eine Garage, zumindest aber Abstellflächen für ein oder zwei PKWs

Kaufpreis 1.950.000,-- €

Die Maklercourtage für den Käufer beträgt 3 % zuzüglich 19 % MwSt. des notariellen Kaufpreises.

Dieses Exposé ist teilweise unter Nutzung von KI-gestützten Anwendungen entstanden. Alle Angaben beruhen auf Angaben der Verkäuferseite. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Moderne Architektur - Exklusive Ausstattung



Hausansicht Süd-West



Separater Eingang Einliegerwohnung



Hausnsicht Westen



Hauseingangstür aus Roststahl

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Erdgeschoss mit Terrassenfächen und Pool



augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de



Entrée mit geschmackvollen Steinfliesen und dem Lichtschacht ins Obergeschoss

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de



Erdgeschoss

Herzstück des Hauses ist der ca. 75 m^2 große, überaus helle Küchen-, Ess- und Wohnbereich, in deren Zentrum der offene Kamin ein ausdruckstarkes architektonisches Statement setzt und zugleich eine behagliche Atmosphäre schafft.

Dezent gesetzt Stufen zonieren den großzügigen, nach Süden und Westen geöffneten Wohnbereich, ohne die Weite und Großzügigkeit des offenen Lebensraums zu beeinträchtigen. Der klare Sichtbetonboden, die große Fensterflächen und die puristische Formensprche verbinden sich zu einem außergewöhnlich stilvollen und modernen Wohnambiente.

Nicht zuletzt lässt die unmittelbare Verbindung zu den großzügigen Terrassenflächen, dem „Holzdeck“ und dem Pool den Innenraum und den Außenraum zu einer Einheit wunderbar verschmelzen.

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Moderne Architektur - Exklusive Ausstattung







augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Obergeschoss



augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Moderne Architektur - Exklusive Ausstattung

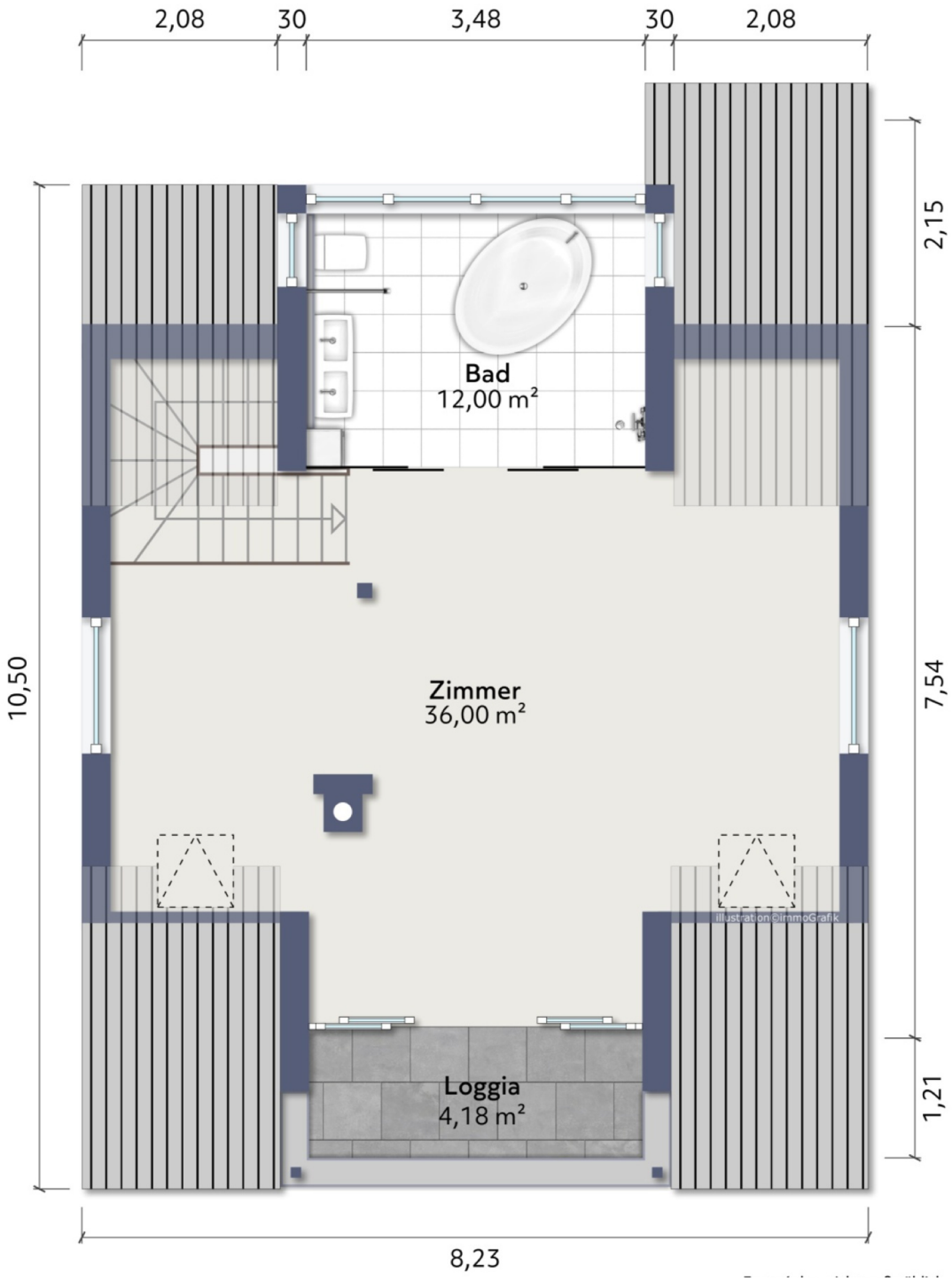






augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Dachstudio



augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de



augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de



augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de



Dachstudio

Das stilvolle Dachstudio vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und außergewöhnliches Design.

Die offene Raumgestaltung, der edle Holzboden und die eindrucksvolle sichtbare Dachkonstruktion verleihen dem nahezu neuwertigen Bereich eine ganz besondere Atmosphäre.

Das Studio eignet sich ideal als privater Rückzugsort, exklusiver Schlafbereich oder repräsentativer Gästebereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein hochwertig ausgestattetes Bad mit freistehender Design-Badewanne, großzügiger Dusche und ausgesuchten Materialien – ein exklusives Refugium mit besonderem Charakter.

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

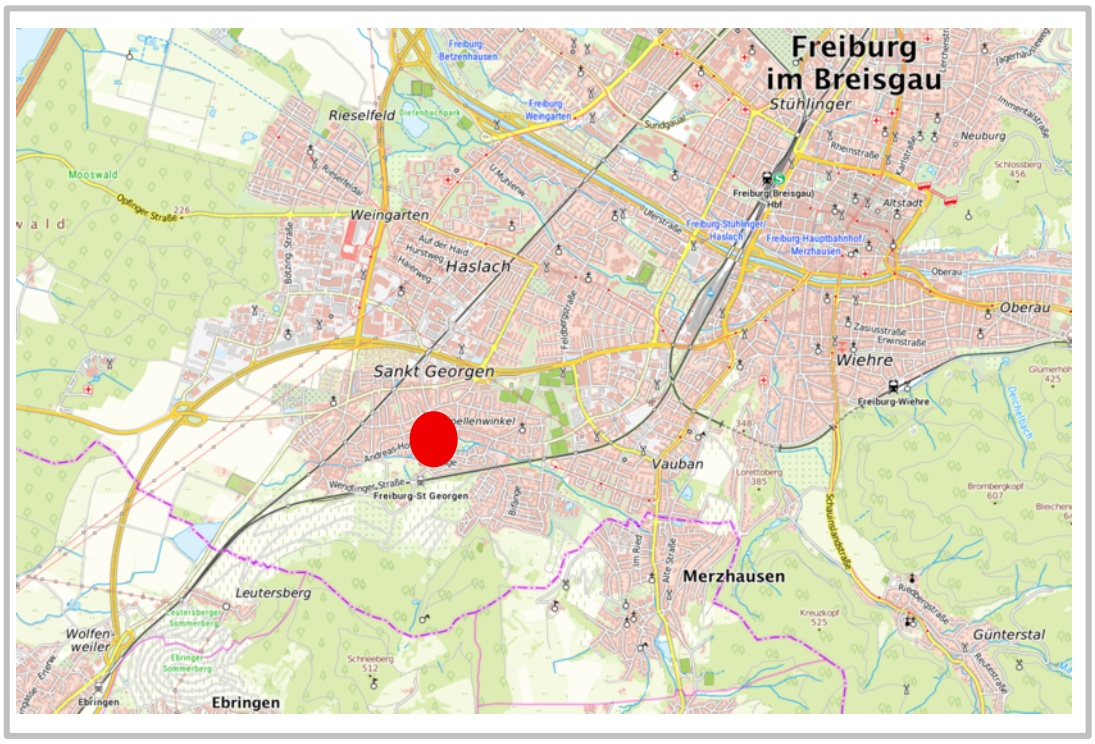
Keller mit Einliegerwohnung



Im Untergeschoss bestehen bereits sämtliche baulichen Voraussetzungen für eine Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang. Mit überschaubarem Aufwand kann hier vielseitig nutzbarer Wohnraum geschaffen werden – ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung.

Die Räume im Keller werden von den jetzigen Eigentümern als Bürofläche und Fitnessraum genutzt, die im Plan eingezeichnete Sauna wurde nie realisiert, die Anschlüsse sind aber vorhanden.

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de





augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de