

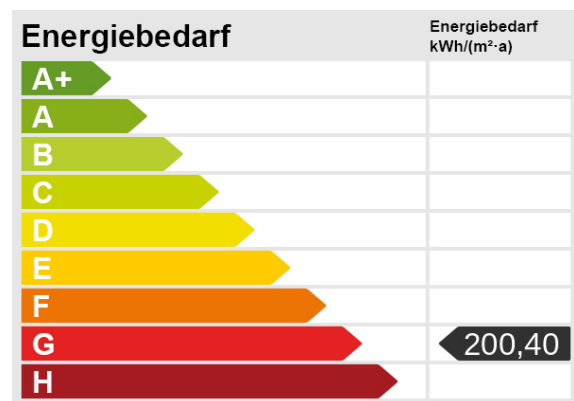
# FAMILIENIDYLLE PUR: TRAUMHAFTES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND SONNENTERRASSEN

Objekt: 54 | Im Beifang 26 | 78112 St. Georgen |  
489.000,00 €



## Daten

ImmoNr	54
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 742 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Straße	Im Beifang
Hausnummer	26
PLZ	78112
Ort	St. Georgen
Kaufpreis	489.000,00 €
Außen-Provision	2,98%



## Daten

Baujahr	1959
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	200,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	02.02.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1959
wesentlicher Energieträger	Öl

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem Traumzu Hause in St. Georgen! Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint Komfort, Geborgenheit und großzügige Wohnflächen, die den Bedürfnissen Ihrer Familie gerecht werden. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, umgeben von Natur und dennoch gut angebunden an alle wichtigen Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die Einliegerwohnung im Untergeschoss. Diese 1-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch ein eigenes Bad für maximale Bequemlichkeit. Darüber hinaus stehen im Untergeschoss drei zusätzliche Kellerräume zur Verfügung, die individuell für Lagerzwecke oder als Werkstatt genutzt werden können. Die Waschküche und der Heizraum sind ebenfalls im Keller. Die Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Stockwerke und beeindruckt im Erdgeschoss mit einer Küche, einem großzügigen und offenen Wohn- und Esszimmer mit einem einladenden Kamin sowie einem vielseitig nutzbaren Raum, der als Büro oder Gästezimmer dienen kann. Auch ein Gäste-WC ist hier vorhanden. Im Obergeschoss finden Sie drei weitere Zimmer und ein Badezimmer für maximalen Wohnkomfort.

Die lichtdurchfluteten Räume profitieren von hochwertigen, wärmedämmenden Kunststofffenstern mit 2-fach-Verglasung, die nicht nur für eine optimale Lichtausbeute, sondern auch für eine effiziente Energienutzung sorgen. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Solarthermieanlage, die umweltfreundlich die Warmwasseraufbereitung übernimmt.

Genießen Sie die frische Luft und die Aussicht auf zwei großzügigen Balkonen und Terrassen. Der Dachboden bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern birgt auch Potenzial für künftige Ausbauprojekte.

## Ausstattung Beschreibung

Der große Garten mit Nebengebäude lädt zu individueller Nutzung ein und bietet Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Parken Sie bequem in Ihrer eigenen Garage oder auf dem Stellplatz im Freien – genug Raum für Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet Komfort mit praktischer Funktionalität. Nutzen Sie die Vielseitigkeit der Räumlichkeiten und die Annehmlichkeiten im Innen- und Außenbereich, um ein Zuhause nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten.



## Lage

Sankt Georgen, eine malerische Stadt im Schwarzwald, verbindet traditionellen Charme mit modernem Lebensstil. Die einzigartige Lage wird von üppigen Wäldern, grünen Hügeln und einer entspannten Atmosphäre geprägt.

Die Bewohner von Sankt Georgen profitieren nicht nur von der natürlichen Pracht des Schwarzwaldes, sondern auch von einer gut ausgebauten Infrastruktur. Lokale Geschäfte, traditionelle Cafés und ein lebendiges Gemeinschaftsleben schaffen eine warme, einladende Umgebung. Diese Mischung aus Herzlichkeit und urbanem Komfort macht Sankt Georgen zu einem einzigartigen Ort zum Leben.

Die gute Anbindung an Verkehrswege ermöglicht es den Einwohnern, die umliegenden Städte zu erkunden, ohne dabei die Ruhe und Gelassenheit ihres Heimatorts zu verlieren. Sankt Georgen ist somit nicht nur ein geografischer Standort, sondern vielmehr ein Lebensstil, der die Schönheit des Schwarzwaldes mit einer lebendigen Gemeinschaft und modernem Komfort vereint. Willkommen in einer Stadt, in der die Natur die Hauptrolle spielt und das Herz zu Hause ist.



Außenansicht



Außenansicht





Außenansicht



Anbau





Anbau



Kellerraum 1





Kellerraum 2



Kellerraum 3 + Zugang zur Waschküche





Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung





Terrasse



Terrasse





Eingang



Eingangsbereich





Küche



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Kamin





Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2





Schlafzimmer 2



Balkon





Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 4





Flur OG



Balkon





Bad



Dachboden





Luftbild



Luftbild





Luftbild



Luftbild

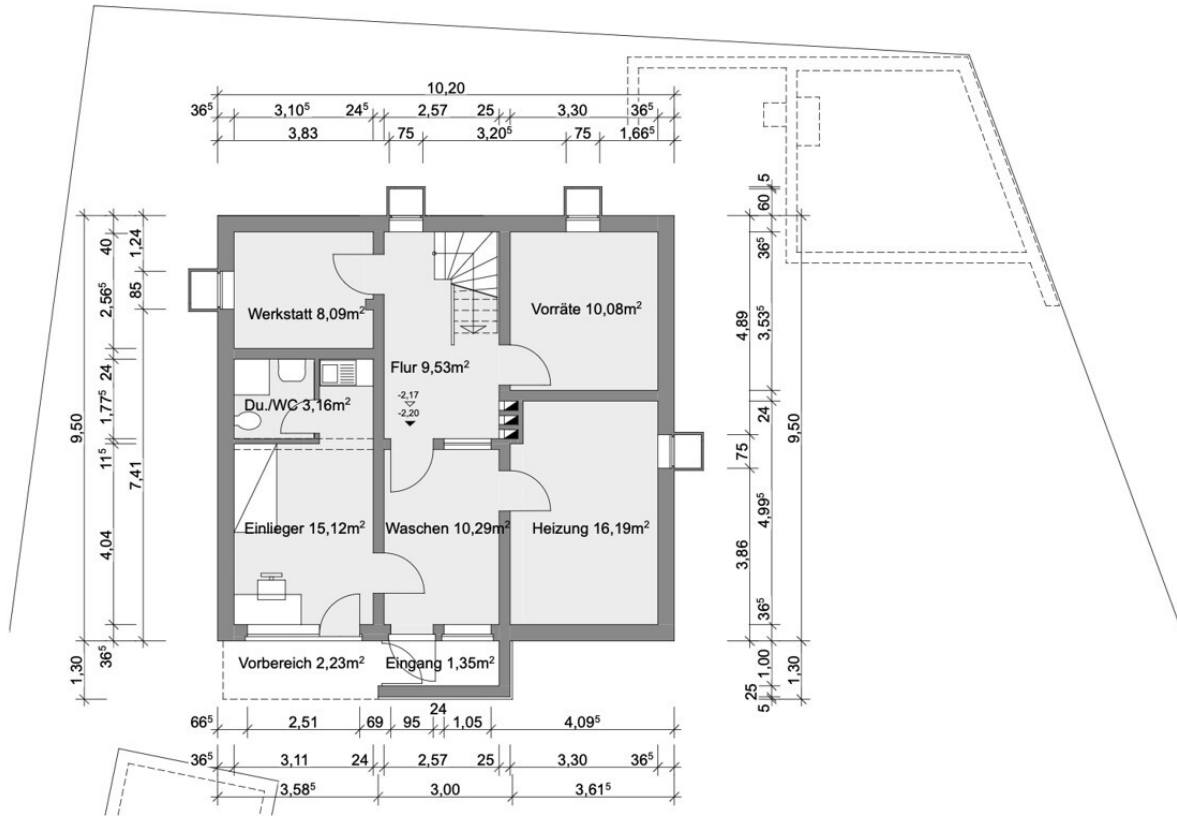


IMMO **FUTURE**



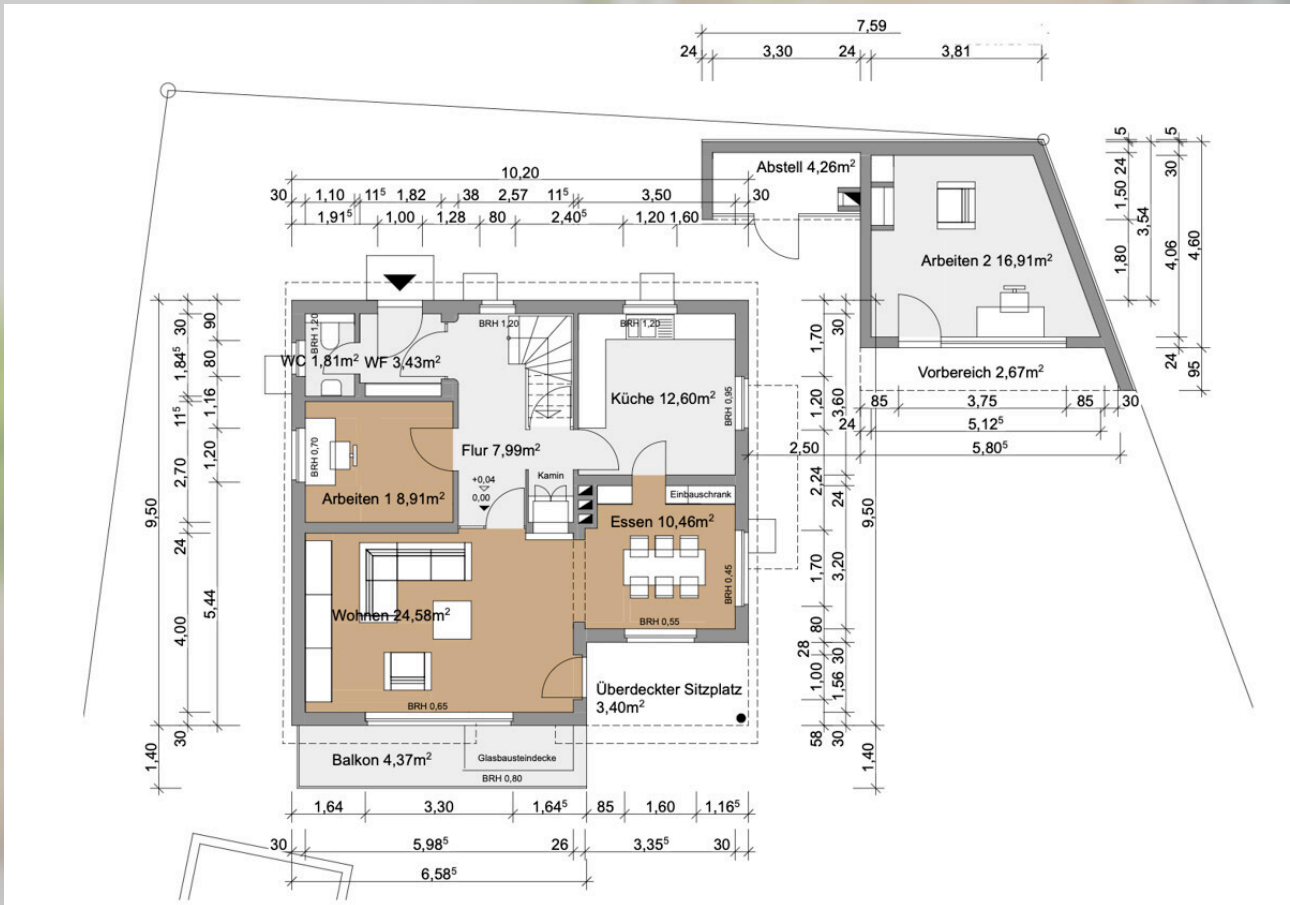
Luftbild

DIE ZUKUNFT ENTSTEHT HEUTE



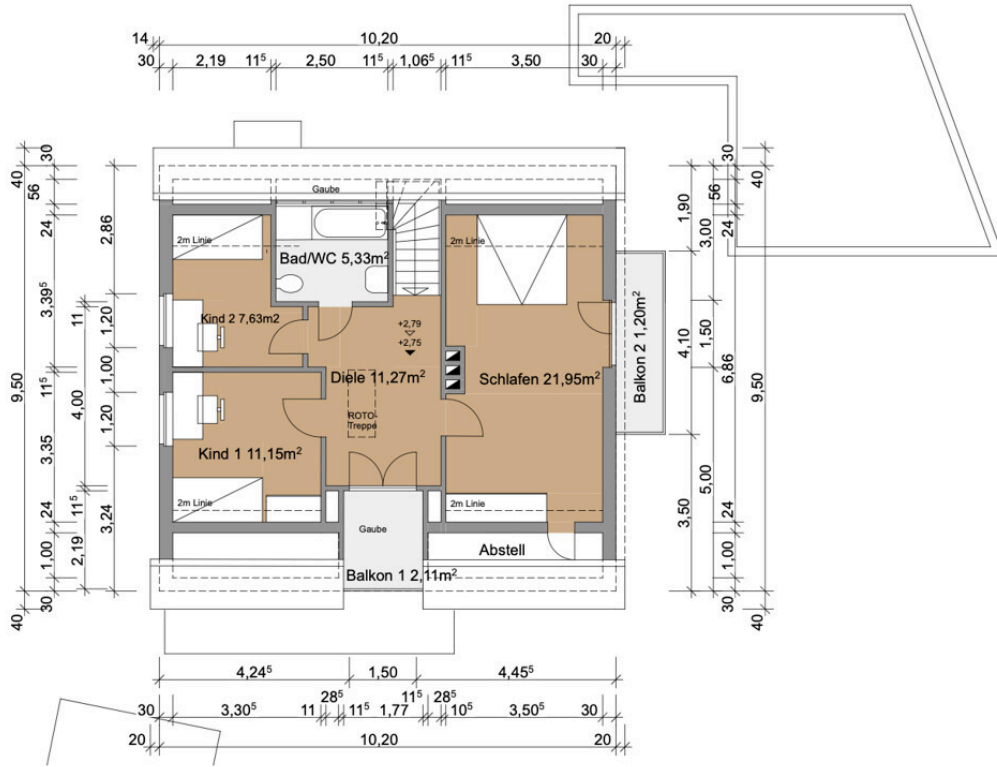
Grundriss UG



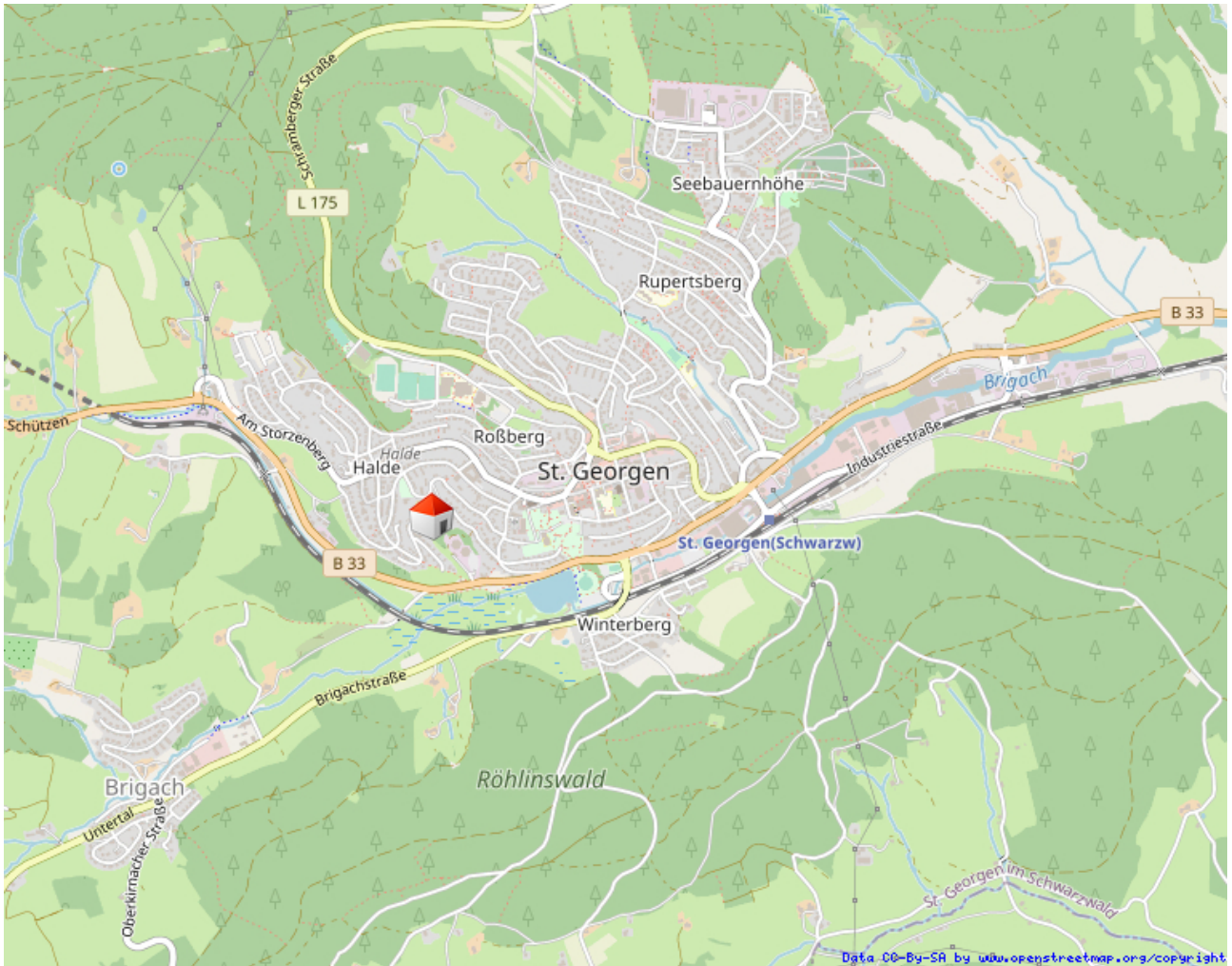


Grundriss EG





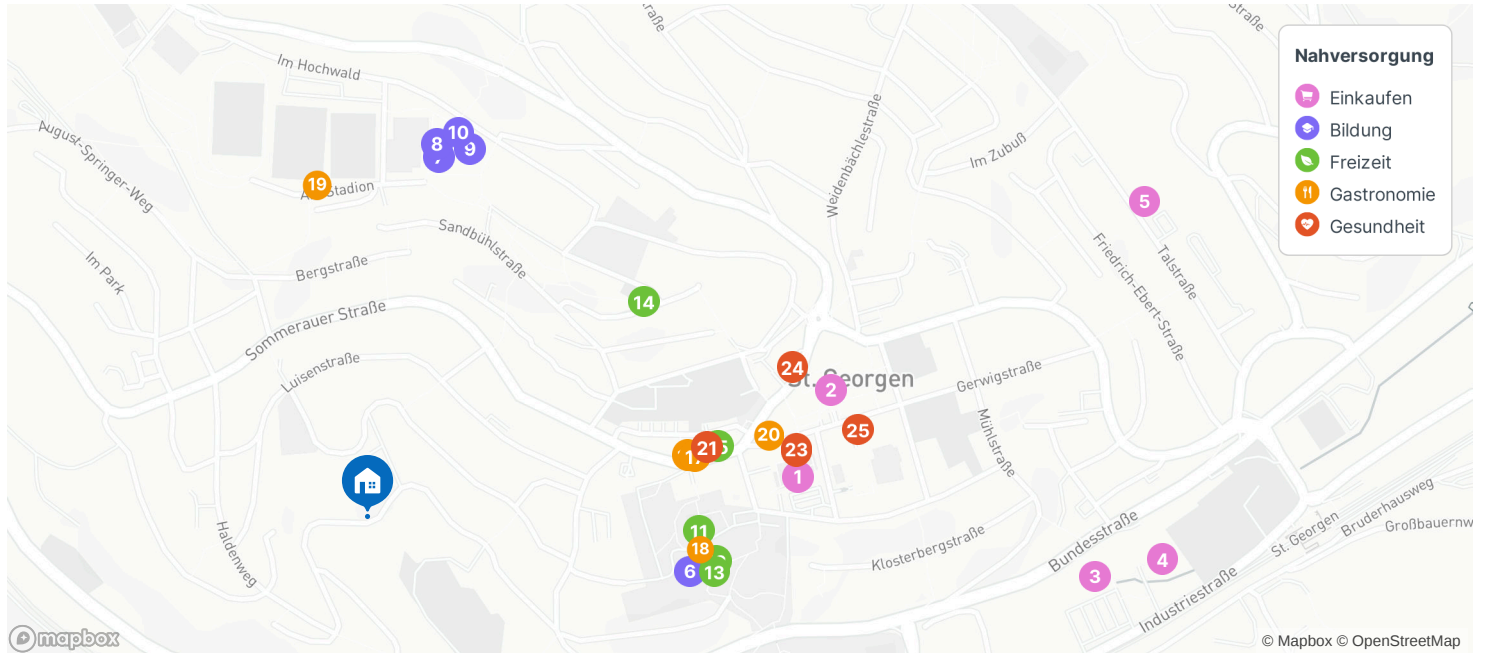
Grundriss OG



Lageplan



# Nahversorgung



## 3.7 Einkaufen

1	EDEKA	614 m
2	Hürü Yücel Lebensmittel	683 m
3	Lidl	1 km
4	REWE	1.1 km
5	Norma	1.2 km

## 3.3 Bildung

6	Evangelischer Kindergarten...	464 m
7	Bildungszentrum St. Georgen	523 m
8	Thomas-Strittmatter-Gymn...	540 m
9	Realschule St. Georgen	544 m
10	Realschule	563 m

## 2.2 Freizeit

11	Spielplatz	472 m
12	Stadtgarten	498 m
13	Sport	498 m
14	Park	499 m
15	SK ST Georgen	510 m

## 4.1 Gastronomie

16	La Galleria	464 m
17	Zum Hils	474 m
18	aMIGO - Am Minigolf	476 m
19	Am Roßbergstadion	477 m
20	Bistro BM	582 m

## 4.1 Gesundheit

21	Dr. med. Georg Schiestl	493 m
22	Drs. med. Johannes & Charl...	617 m
23	Oliver Freislader	618 m
24	Rathaus Apotheke	641 m
25	St.Georgs-Apotheke	709 m

# Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel  
oder das neue Auto.

Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem  
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches  
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

Volksbanken  
Raiffeisenbanken

Deutsche Bank

BW Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL Bank





# KONTAKT

IMMO4FUTURE

Wir helfen Ihnen gerne weiter

## Kontaktieren Sie uns

**Immo4future GmbH**

Luisenstr. 10

78048 Villingen-Schwenningen

[www.immo4future.de](http://www.immo4future.de)

[info@immo4future.de](mailto:info@immo4future.de)

+49 7721 91 66 917

+49 173 4543811

