Freiburg im Breisgau / Herdern

Charmantes 7-Parteienhaus im Herzen von Freiburg-Herdern – Stilvoller Altbau mit (Ausbau-) Potenzial

Objektnummer: 25022038

KAUFPREIS: 3.100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 693 m² • **GRUNDSTÜCK:** 874 m²

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Auf einen Blick

Objektnummer	25022038
Wohnfläche	ca. 693 m²
Dachform	Mansarddach
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	3.100.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	88.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Die Immobilie

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Die Immobilie

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

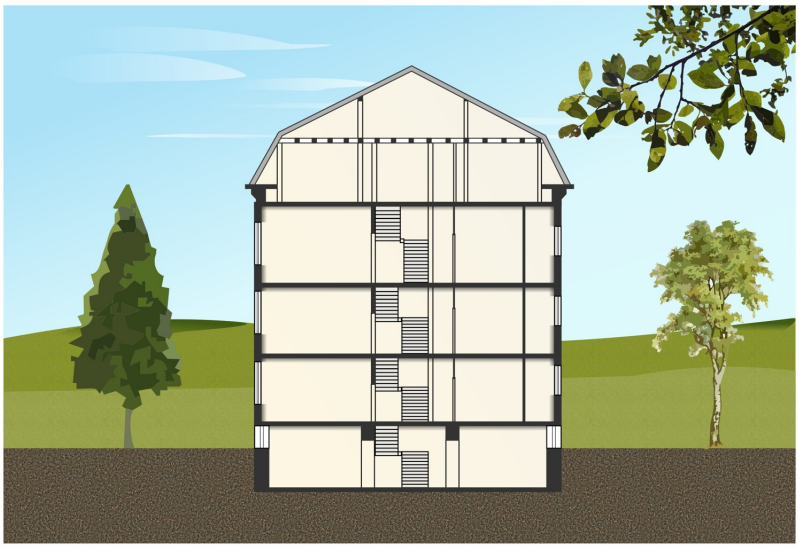
Die Immobilie

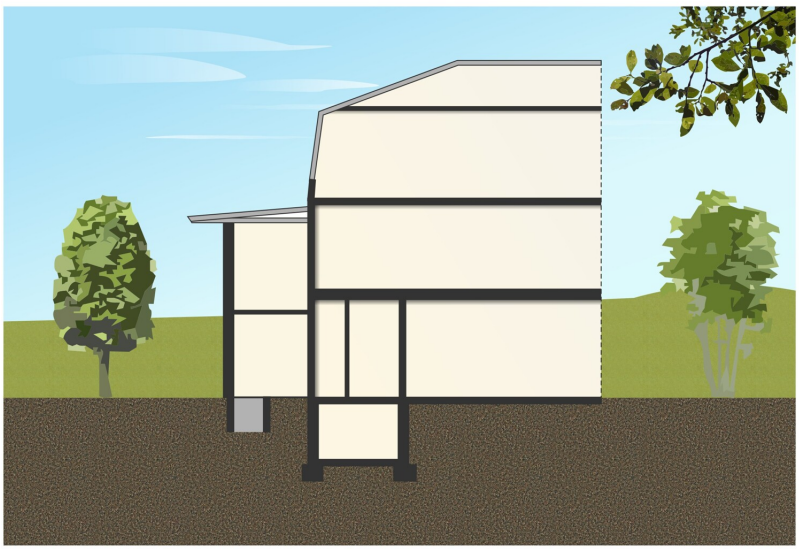
Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Die Immobilie

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Ein erster Eindruck

Exklusive Kapitalanlage in Top-Lage von Freiburg-Herdern

Diese eindrucksvolle Wohnimmobilie befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile Freiburgs – Herdern – und vereint stilvollen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das gepflegte Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt sieben funktional ausgestattete Wohneinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind. Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten baulichen Zustand, eine solide Mieterstruktur und ihr langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Stilvoll wohnen im grünen Stadtteil Herdern

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine hervorragende Raumaufteilung, helle Räume, hohe Decken und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Kombination aus historischen Stilelementen und moderner Ausstattung bietet Mietern ein außergewöhnliches Wohngefühl. Die gepflegten Gemeinschaftsbereiche, stilvolle Fassadenelemente und liebevoll instand gehaltene Details unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Objekts.

Investieren mit Perspektive

Das Wohnhaus stellt eine äußerst attraktive Kapitalanlage dar – die derzeitige Jahresnettokaltmiete liegt ab dem 1.10.2025 bei ca. 78.000 €. Zusätzlich besteht in einzelnen Einheiten ein Mietsteigerungspotenzial, welches sich mittel- bis langfristig positiv auf die Rendite auswirken kann. Die stabile Vermietungslage sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Herdern machen diese Immobilie zu einer sicheren Investition mit nachhaltiger Wertentwicklung.

Potenzial für zusätzlichen Wohnraum

Ein besonderes Highlight ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, das – vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen – Raum für eine bis zwei weitere Wohneinheiten bietet. Damit eröffnet sich zusätzliches Renditepotenzial und eine weitere Möglichkeit, den Wert der Immobilie zu steigern.

Erstklassige Lage – zukunftssicheres Investment

Freiburg-Herdern gilt als eine der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die ruhige und grüne Umgebung, kombiniert mit der fußläufigen Nähe zur Innenstadt, dem Stadtgarten und den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, machen diesen Standort besonders lebenswert. Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Universitäten, Kliniken und Kulturstätten ist Herdern bei Mietern aller Altersklassen sehr beliebt – von Studierenden über Berufstätige bis hin zu Familien und Senioren.

Diese Immobilie bietet somit die ideale Kombination aus sicherer Mietrendite, Entwicklungspotenzial und Lagequalität – ein echtes Schmuckstück im Herzen Freiburgs.

Diese Liegenschaft bietet nicht nur solide laufende Mieteinnahmen, sondern auch hervorragende Entwicklungsperspektiven für Projektentwickler und Investoren mit Weitblick.

Ein besonderer Vorteil: Die beiden Häuser sind derzeit nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Dies eröffnet enormes Potenzial für eine zukünftige Aufteilung in einzelne Eigentumseinheiten. Eine solche Maßnahme würde die Möglichkeit schaffen, die Wohneinheiten im Anschluss einzeln zu veräußern – ein attraktives Modell insbesondere im Hinblick auf die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in dieser gefragten Lage.

Diese Ausgangslage macht die Immobilie sowohl für Bestandshalter als auch für Entwickler zu einem besonders interessanten Investment mit Wertsteigerungspotenzial.

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Ausstattung und Details

Energieausweise und Ausbaupotenzial
Für beide Gebäude – das Vorderhaus sowie das Hinterhaus – liegen gültige Energieverbrauchsausweise vor, die eine gute Orientierung über den energetischen Zustand der Immobilien geben.
Das Vorderhaus, bestehend aus vier Wohneinheiten mit insgesamt rund 458 m² Wohnfläche, befindet sich gemäß Verbrauchsausweis in der Energieeffizienzklasse C. Der gemessene Energieverbrauch liegt bei 88,78 kWh/(m²·a), was auf einen vergleichsweise guten energetischen Zustand des Gebäudes hinweist.
Das Hinterhaus umfasst drei weitere Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 235 m². Hier liegt laut Energieausweis ein Verbrauchswert von 172,2 kWh/(m²·a) vor, was der Energieeffizienzklasse F entspricht. Für Investoren bietet sich hier langfristig die Möglichkeit, durch gezielte energetische Sanierungsmaßnahmen nicht nur den Wohnkomfort zu steigern, sondern auch den energetischen Wert des Objekts deutlich zu verbessern.
Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist das unausgebaute Dachgeschoss des Vorderhauses, das über Potenzial für ein bis zwei zusätzliche Wohneinheiten verfügt. Die baurechtlichen Voraussetzungen sowie die statischen und technischen Gegebenheiten sollten hierzu im Vorfeld mit dem zuständigen Bauamt geprüft werden. Der Ausbau könnte die Gesamtrendite der Immobilie erheblich steigern und bietet Raum für attraktiven, neuen Wohnraum in einer der begehrtesten Lagen Freiburgs.

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Alles zum Standort

Die Jacobistraße liegt im Stadtteil Herdern, nur wenige Minuten zu Fuß vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt. Hier profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, mit einer Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof Freiburg ist in einigen Minuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung zu anderen Städten im Umland gewährleistet ist.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität aus: Fußläufig erreichen Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Fachgeschäften bis hin zu großen Einkaufszentren. Das historische Stadtbild mit seinen malerischen Altbauten sowie zahlreichen Cafés, Restaurants und Kulturangeboten prägt das Flair des Viertels und sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Die Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten zudem ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten und Erholung. Der Stadtgarten und der botanische Garten, eine grüne Oase im Westen der Stadt, sowie der nahegelegene Schlossberg laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Für Familien mit Kindern bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an mehrere Bildungseinrichtungen, vom Kindergarten bis hin zu weiterführenden Schulen. Ebenso befinden sich zahlreiche Ärzte und Apotheken in der Nähe, was den täglichen Bedarf komfortabel abdeckt.

Die Jacobistraße selbst überzeugt durch ihre ruhige, aber dennoch zentrale Lage, die sowohl für Arbeitspendler als auch für Stadtliebhaber attraktiv ist. Die relative Nähe zur Freiburger Altstadt und die hohe Lebensqualität machen diese Immobilie zu einem außergewöhnlich begehrten Wohnort in Freiburg.

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Sollten Sie weiterführendes Interesse an dieser attraktiven Immobilie haben, stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne umfassende Objektunterlagen zur Verfügung.
Zögern Sie nicht, uns für nähere Informationen, Grundrisse, Mietverträge oder weitere Details zu kontaktieren – wir stehen Ihnen jederzeit beratend zur Seite.

Objektnummer: 25022038 - 79104 Freiburg im Breisgau / Herdern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com