

Breisach

# Historische Villa bestehend aus 2 Wohneinheiten mit großem Grundstück und Ausbaupotential im Dach

*Objektnummer: 25022040*



---

**KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.800 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

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

**Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25022040	Kaufpreis	2.650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Modernisierung / Sanierung	2018
Baujahr	1903	Bauweise	Massiv
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Gas		

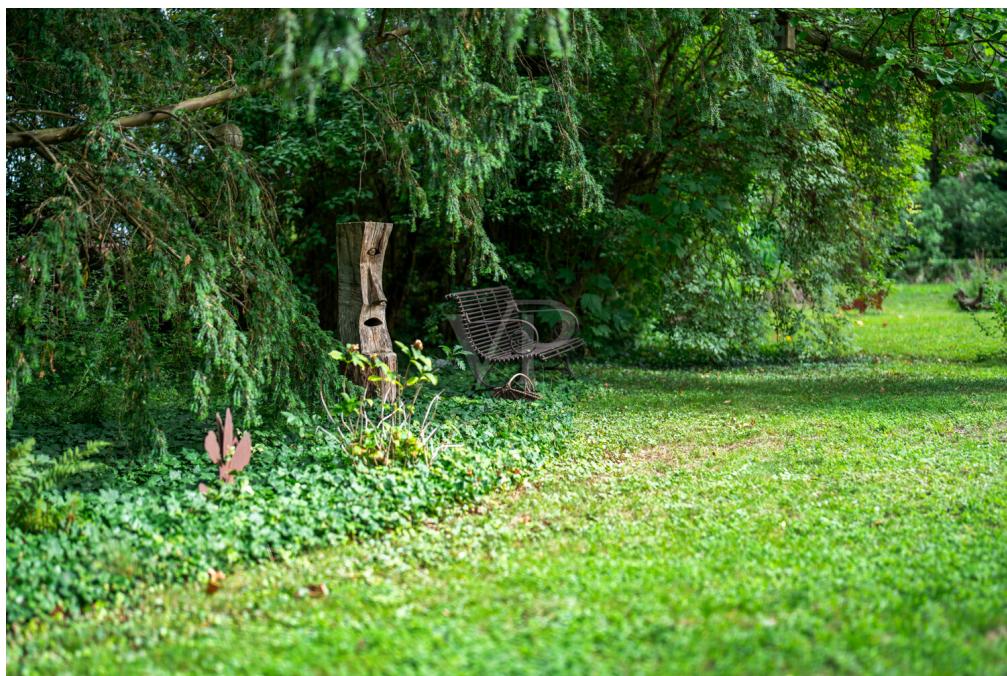
Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



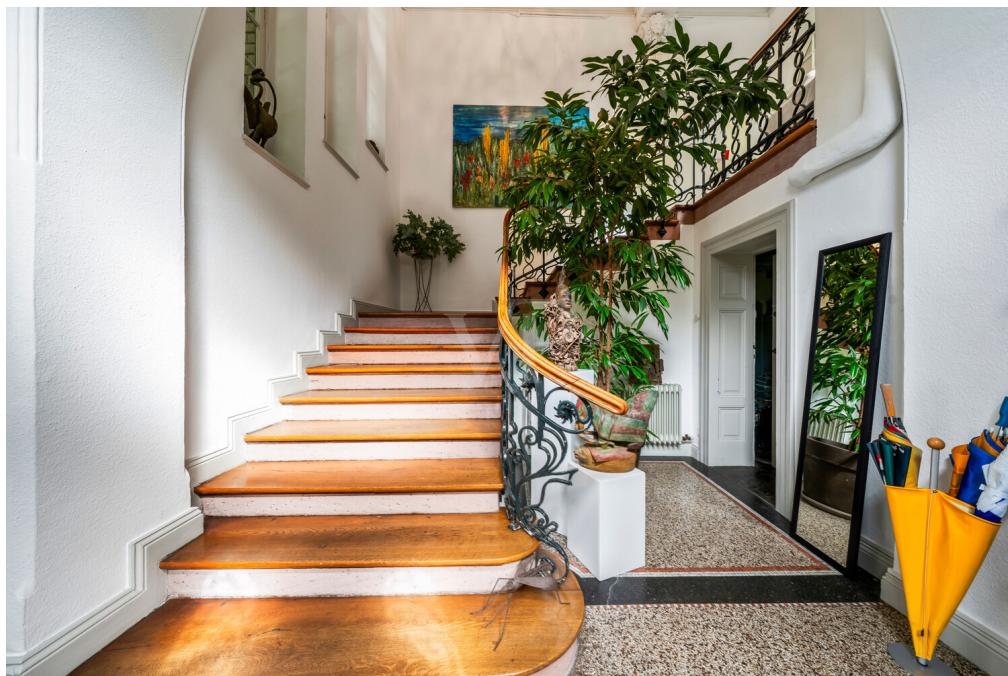
Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



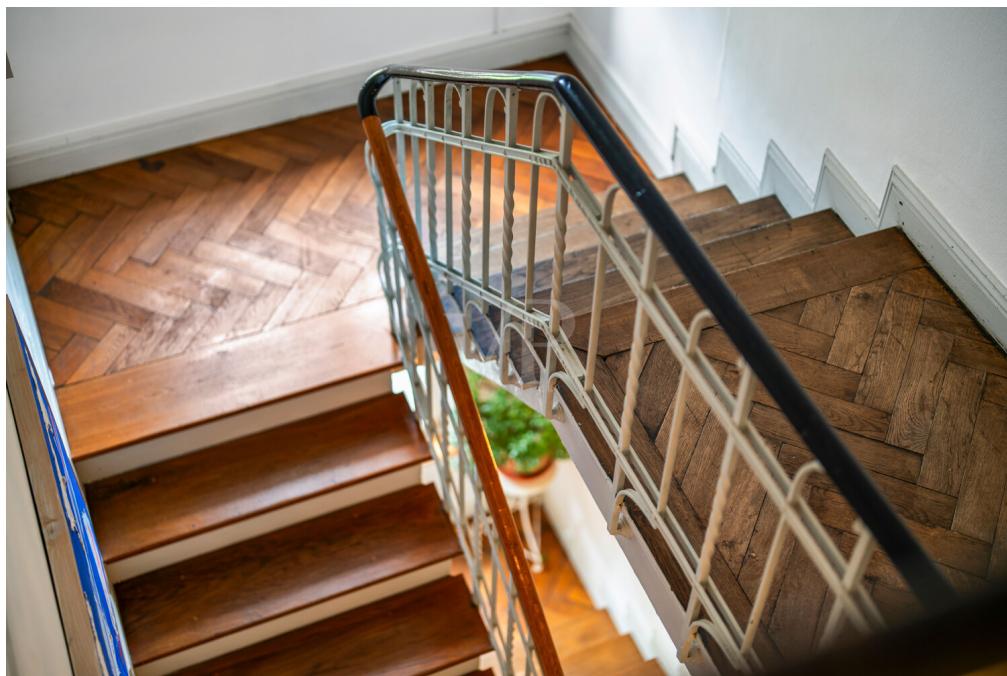
Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



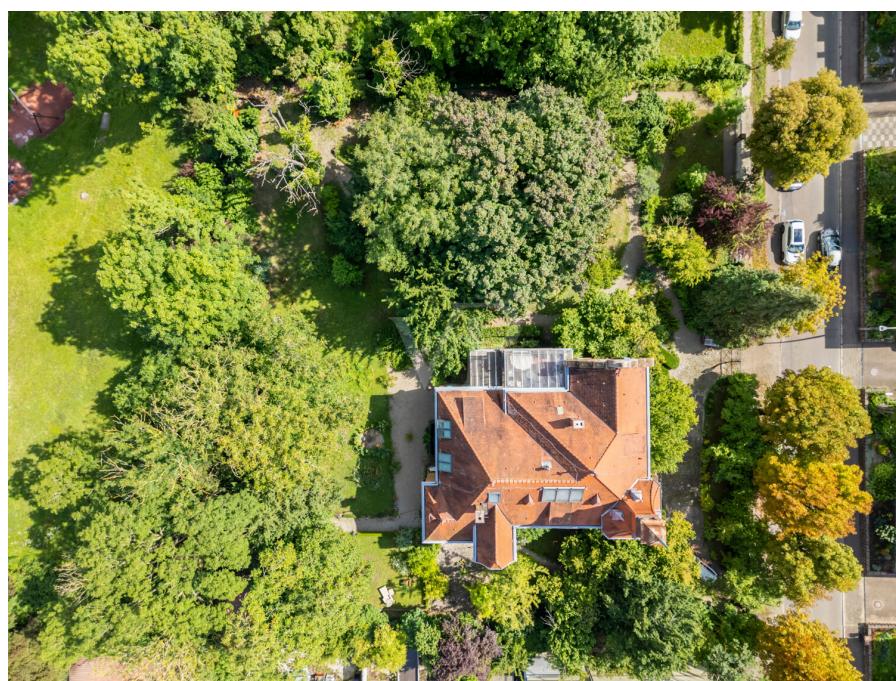
Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## Die Immobilie



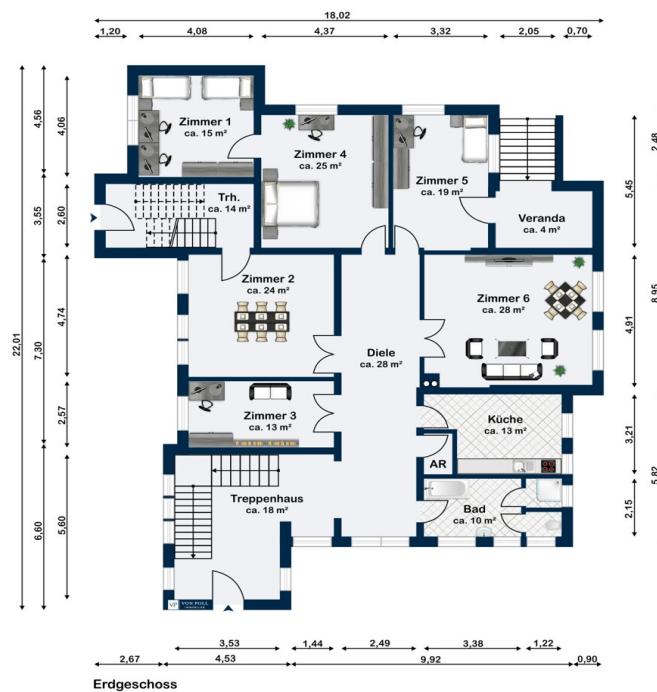
Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

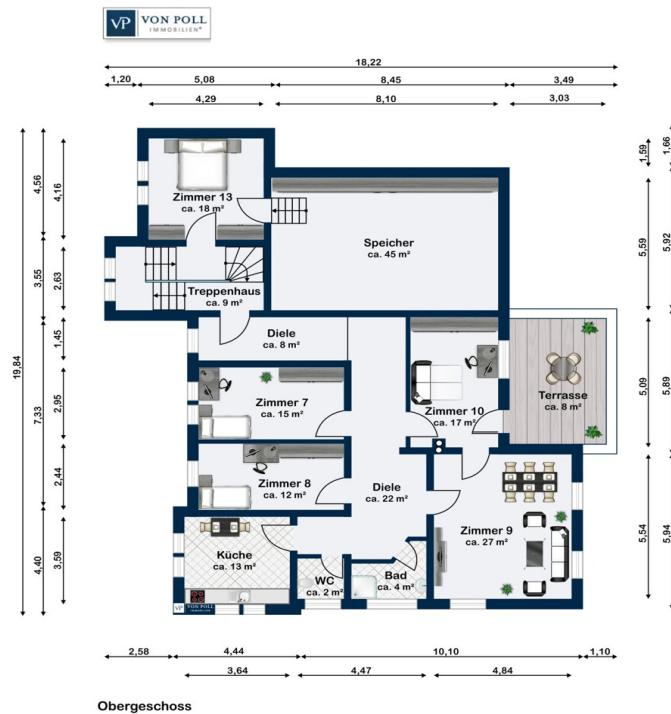
## Die Immobilie

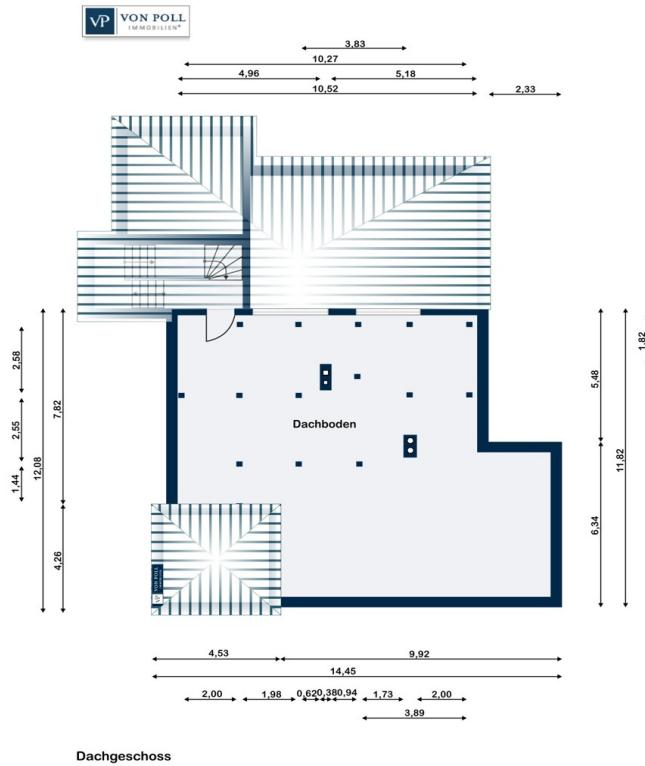


Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach

## 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: 25022040 - 79206 Breisach**

## Ein erster Eindruck

Repräsentative Generalsvilla mit geschichtsträchtigem Hintergrund

Die großzügige Immobilie liegt in bester, ruhiger Wohnlage und beeindruckt durch ihre klassizistische Fassade, hohe Decken, großzügige Raumaufteilung und zahlreiche Originaldetails wie Stuckverzierungen, historische Parkettböden und stilvolle Fensterfronten. Sie bietet ein einzigartiges Wohnambiente mit Geschichte und Charakter – ideal für Liebhaber stilvoller Altbauten oder als repräsentativer Firmensitz.

Mit ihrer prominenten Adresse in der Hohenzollernstraße befindet sich die Villa in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt Breisachs sowie zum Rhein. Die Umgebung ist geprägt von hochwertigen Wohnhäusern, alten Alleen und einem gehobenen Wohnumfeld.

Ein seltes Juwel mit Charakter, Geschichte und Potenzial. Repräsentative Generalsvilla mit geschichtsträchtigem Hintergrund.

Ein seltes Juwel mit Charakter, Geschichte und Potenzial.

Die Erdgeschosswohnung ist aktuell vermietet. Sie wird im Zuge es Verkaufs bezugsfrei. Somit kann die ganze Immobilie von den zukünftigen Eigentümern selbst bewohnt werden.

Beide Wohneinheiten haben jeweils 6 Zimmer.

Die gesamte Immobilie wurde in den Jahren 2003 bis 2018 umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Dabei wurden sowohl bauliche als auch technische Maßnahmen mit dem Ziel umgesetzt, den historischen Charme des Hauses zu erhalten und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Im Jahr 2024 erfolgte zudem eine fachgerechte Erneuerung der Abwasserleitungen, wodurch die infrastrukturelle Qualität des Gebäudes nochmals deutlich verbessert wurde. Diese Maßnahme trägt zur nachhaltigen Werterhaltung der Immobilie bei und befreit den künftigen Eigentümer von möglichen Folgekosten in diesem Bereich.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem äußerst gepflegten Zustand – ideal für Investoren oder Eigennutzer mit Anspruch an Qualität, Sicherheit und Substanz.

### Historischer Hintergrund dieser Immobilie:

#### Kulturdenkmal „ehem. Artilleriekaserne / Quartier Vauban“ in Breisach

Die Stadt Breisach war ab 1893 bis zum Ende des Ersten Weltkriegs eine bedeutende Garnisonsstadt. Im Jahr 1897 wurde der Bau einer neuen Artilleriekaserne mit Offizierskasino geplant, deren Fertigstellung 1900 begann. Ab 1903 bezog das I. Bataillon des Fußartillerie-Regiments Nr. 14 die Kaserne. 1918 wurde die Garnison aufgelöst.

Nach dem Zweiten Weltkrieg nutzten französische Streitkräfte das Areal („Quartier Vauban“). Die baulichen Strukturen blieben weitgehend erhalten, wodurch das Ensemble ein herausragendes Zeugnis der Militärarchitektur der Kaiserzeit darstellt. Besonders prägnant sind die städtebauliche Anlage, die zugehörigen Freiflächen und Funktionszuweisungen wie Exerzierplatz, Kasernenhof und Mannschaftsgebäude. Wertvoll ist das Ensemble auch als Ausdruck der französischen Nachkriegsnutzung – etwa durch die Umbenennung von Gebäuden (z.B. „Caserne Vauban“) und die Erinnerung an das 10ème régiment du génie (1946–1973) sowie das 435. CAA. Die Kaserne ist ein Kulturdenkmal gemäß §?2 DSchG aufgrund ihrer wissenschaftlichen und geschichtlichen Bedeutung. Ihre Erhaltung liegt besonders wegen ihres dokumentarischen und exemplarischen Werts im öffentlichen Interesse.

#### Kulturdenkmal „ehem. Festung Breisach“

Das Areal befindet sich im Bereich der barocken Festungsanlage aus dem 17. Jahrhundert. Dort lagen einst Vorwerke, ein äußerer Graben und Randbefestigungen der inneren und äußeren Festungsstrukturen, wie archäologische Untersuchungen zeigen (vgl. B. Jensch: Spuren barocker Festungs- und Belagerungswerke bei Breisach am Rhein, Fundberichte Baden-Württemberg, Bd. 20, 1995).

Inwieweit die Anlagen als Bodendenkmal erhalten sind, muss im Einzelnen geprüft werden. Jegliche Maßnahmen sind mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

**Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach**

## Ausstattung und Details

**\*\*Aufwendig sanierte Altbaucharme trifft modernen Wohnkomfort\*\***

Die Villa präsentiert sich in einem exzellent gepflegten Zustand und besticht durch eine gehobene, stilvoll aufeinander abgestimmte Ausstattung. Im Rahmen einer umfassenden Sanierung im Jahr 2018 wurde das gesamte Gebäude technisch wie optisch auf den neuesten Stand gebracht – mit großer Sorgfalt und viel Feingefühl, um den historischen Charakter der Liegenschaft zu bewahren und gleichzeitig höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.

Die aufwendige Restaurierung kombiniert liebevoll erhaltene Altbaudetails mit modernen Elementen und schafft so ein ganz besonderes Wohnambiente, das Ästhetik, Substanz und Funktionalität meisterhaft vereint.

**\*\*Zu den hervorzuhebenden Ausstattungsmerkmalen zählen:\*\***

\* Hochwertige Echtholzböden in edlem Fischgrätparkett und massiven Eichenholzdielen, die den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre verleihen

\* Original erhaltene Stuckdecken und stilvolle Holztüren mit historischen Messingbeschlägen – Zeitzeugen vergangener Baukunst

\* Großzügige Raumhöhen und eine durchdachte Raumaufteilung, die mit lichtdurchfluteten Zimmern ein luftiges, einladendes Wohngefühl schaffen

\* Modernisierte Bäder mit hochwertigen Armaturen, geschmackvollen Natursteinoberflächen und eleganter Ausstattung

\* Repräsentative historische Holztreppe mit originalem Geländer – ein echtes Schmuckstück im Zentrum des Hauses

\* Erneuerte Heiztechnik aus dem Jahr 2018 mit energieeffizienter Steuerung für ein zeitgemäßes und nachhaltiges Heizkonzept

\* Elektrik, Fenster und Dach wurden im Rahmen der Sanierung aufwendig überarbeitet und befinden sich in einem sehr guten Zustand

\* Klimagerät im Schlafzimmer im Obergeschoss

Diese Villa ist ein echtes Liebhaberstück – ein Ort, an dem Tradition und Moderne in perfekter Harmonie aufeinandertreffen. Sie bietet das ideale Zuhause für Menschen mit einem Sinn für das Besondere, die die Geschichte eines Hauses nicht nur sehen, sondern auch spüren möchten.

**Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach**

## Alles zum Standort

Repräsentative Generalsvilla mit geschichtsträchtigem Hintergrund in bester Lage von Breisach am Rhein

Diese eindrucksvolle, historische Villa in der renommierten Hohenzollernstraße in Breisach am Rhein ist ein wahres Unikat. Ursprünglich als Generalsvilla erbaut, verbindet sie auf eindrucksvolle Weise den architektonischen Glanz vergangener Epochen mit stilvoller Repräsentanz und bietet ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl mit besonderem Flair.

Schon beim ersten Anblick begeistert das Anwesen durch seine klassizistische Fassadengestaltung, die mit ihrer Symmetrie und Eleganz zeitlose Architekturgeschichte widerspiegelt. Großzügige Deckenhöhen, originale Parkettböden, kunstvolle Stuckelemente und stilvolle Fensterfronten unterstreichen den historischen Charakter der Immobilie und machen sie zu einem ganz besonderen Juwel.

Die Immobilie liegt in ruhiger und äußerst begehrter Wohnlage – nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt. Umgeben von alten Alleen, gepflegten Stadtvillen und hochwertigen Wohnhäusern, bietet sie ein äußerst repräsentatives Umfeld. Der Rhein, der nur einen Steinwurf entfernt liegt, unterstreicht den exklusiven Charme der Lage und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen entlang des Ufers ein.

Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung bietet die Villa vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als eleganter Familiensitz, als stilvolles Mehrgenerationenhaus oder als exklusiver Firmensitz mit besonderer Ausstrahlung. Die Immobilie verfügt über eine außergewöhnliche Substanz mit großem Entwicklungspotenzial und bietet Liebhabern klassischer Architektur die perfekte Grundlage, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen.

Diese Villa ist nicht nur ein Haus – sie ist ein Stück Geschichte, ein Statement und eine Investition in bleibende Werte.

**Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach**

## Weitere Informationen

Die Erdgeschosswohnung ist aktuell vermietet. Sie wird im Zuge des Verkaufs bezugsfrei. Somit kann die ganze Immobilie von den zukünftigen Eigentümern selbst bewohnt werden.

Beide Wohneinheiten haben jeweils 6 Zimmer.

Die gesamte Immobilie wurde in den Jahren 2003 bis 2018 umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Dabei wurden sowohl bauliche als auch technische Maßnahmen mit dem Ziel umgesetzt, den historischen Charme des Hauses zu erhalten und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Im Jahr 2024 erfolgte zudem eine fachgerechte Erneuerung der Abwasserleitungen, wodurch die infrastrukturelle Qualität des Gebäudes nochmals deutlich verbessert wurde. Diese Maßnahme trägt zur nachhaltigen Werterhaltung der Immobilie bei und befreit den künftigen Eigentümer von möglichen Folgekosten in diesem Bereich.

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem äußerst gepflegten Zustand – ideal für Investoren oder Eigennutzer mit Anspruch an Qualität, Sicherheit und Substanz.

Historischer Hintergrund dieser Immobilie:

Kulturdenkmal „ehem. Artilleriekaserne / Quartier Vauban“ in Breisach

Die Stadt Breisach war ab 1893 bis zum Ende des Ersten Weltkriegs eine bedeutende Garnisonsstadt. Im Jahr 1897 wurde der Bau einer neuen Artilleriekaserne mit Offizierskasino geplant, deren Fertigstellung 1900 begann. Ab 1903 bezog das I. Bataillon des Fußartillerie-Regiments Nr. 14 die Kaserne. 1918 wurde die Garnison aufgelöst.

Nach dem Zweiten Weltkrieg nutzten französische Streitkräfte das Areal („Quartier Vauban“). Die baulichen Strukturen blieben weitgehend erhalten, wodurch das Ensemble ein herausragendes Zeugnis der Militärarchitektur der Kaiserzeit darstellt. Besonders prägnant sind die städtebauliche Anlage, die zugehörigen Freiflächen und Funktionszuweisungen wie Exerzierplatz, Kasernenhof und Mannschaftsgebäude. Wertvoll ist das Ensemble auch als Ausdruck der französischen Nachkriegsnutzung – etwa durch die Umbenennung von Gebäuden (z.B. „Caserne Vauban“) und die Erinnerung an das 10ème régiment du génie (1946–1973) sowie das 435. CAA. Die Kaserne ist ein Kulturdenkmal gemäß §22 DSchG aufgrund ihrer wissenschaftlichen

und geschichtlichen Bedeutung. Ihre Erhaltung liegt besonders wegen ihres dokumentarischen und exemplarischen Werts im öffentlichen Interesse.

#### Kulturdenkmal „ehem. Festung Breisach“

Das Areal befindet sich im Bereich der barocken Festungsanlage aus dem 17. Jahrhundert. Dort lagen einst Vorwerke, ein äußerer Graben und Randbefestigungen der inneren und äußeren Festungsstrukturen, wie archäologische Untersuchungen zeigen (vgl. B. Jensch: Spuren barocker Festungs- und Belagerungswerke bei Breisach am Rhein, Fundberichte Baden-Württemberg, Bd. 20, 1995).

Inwieweit die Anlagen als Bodendenkmal erhalten sind, muss im Einzelnen geprüft werden. Jegliche Maßnahmen sind mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

**Objektnummer: 25022040 - 79206 Breisach**

## **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](mailto:freiburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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