

Freiburg

# Sanierte Altbau Wohnung im Erdgeschoss mit Garten in Freiburg Herdern

Objektnummer: 26022101VHEG

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg**

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

Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26022101VHEG	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1900		

**Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>88.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.02.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1900</b>

Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg

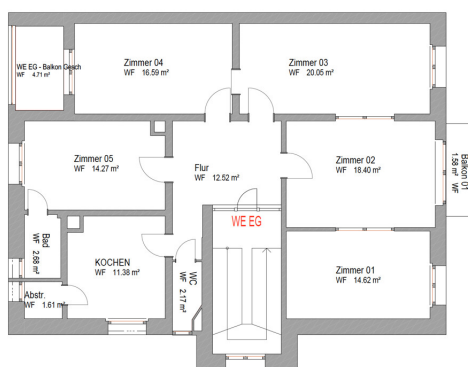
## Die Immobilie



Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg

## Grundrisse

Grundriss EG  
M. 1:100



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: 26022101VHEG - 79104 Freiburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Stilvolle Altbauwohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten in begehrter Lage von Freiburg Herdern**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen Freiburgs präsentiert sich diese außergewöhnliche Altbauwohnung im Erdgeschoss eines repräsentativen, historischen Wohnhauses im beliebten Stadtteil Herdern. Die Immobilie verbindet den zeitlosen Charme klassischer Altbauarchitektur.**

**Die Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumwirkung und elegante Proportionen, wie sie nur ein klassischer Altbau bieten kann. Die Lage im Erdgeschoss bietet den Bewohnern einen wohnungseigenen Privatgarten. Des Weiteren verfügt diese Wohnung über einen Wintergarten nach hinten ausgerichtet.**

**Der Stadtteil Herdern zählt zu den renommiertesten und exklusivsten Wohnquartieren Freiburgs. Geprägt von prachtvollen Altbauten, einer gewachsenen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur bietet diese Lage ein außergewöhnliches Wohnumfeld. Die Nähe zur Innenstadt, zur Universität sowie zu weitläufigen Grünflächen und dem Schlossberg unterstreicht die besondere Qualität dieser Adresse und macht sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.**

**Diese renovierte Altbauwohnung stellt eine seltene Gelegenheit dar, Wohneigentum in einer der besten und wertstabilsten Lagen Freiburgs zu erwerben. Ob als stilvolles Zuhause oder als nachhaltige Investition – diese Immobilie überzeugt durch ihre Einzigartigkeit, ihre Lage und ihren erstklassigen Zustand.**

**Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg**

## **Ausstattung und Details**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch einen gut durchdachten Grundriss aus. Das Herzstück der Immobilie ist das zentrale Wohnzimmer, das vielfältige Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Große Fenster sorgen den ganzen Tag über für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen ein freundliches Ambiente. Die Raumaufteilung umfasst zudem vier Schlafzimmer, von denen sich eines beispielsweise ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Es gibt ein Tageslichtbadezimmer und einen Abstellraum.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und kann nach eigenen Vorstellungen ausgestattet werden. Sie profitieren von einer idealen Verbindung zwischen Funktionalität und Behaglichkeit, was das gemeinsame Kochen und Essen mit Familie oder Freunden besonders angenehm gestaltet.

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Lage mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung. Dieser Standort eignet sich sowohl für Familien, Paare als auch für Einzelpersonen, die Wert auf städtisches Wohnen mit kurzen Wegen legen.

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine effiziente Etagenheizung (älteres Baujahr), die für ein angenehmes Klima sorgt und individuell geregelt werden kann.

Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer Abstellraum im Keller, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Sportequipment oder Vorräte bietet.

Die Wohnung ist seit dem 15.04.2002 für eine Kaltmiete von 887,50 € monatlich vermietet.

Die derzeitigen Mieter haben einen Kündigungsschutz von 5 Jahren.

Es ist dem neuen Eigentümer gestattet einen Balkon in Richtung des Gartens zu erstellen und von dort eine Treppe in den eigenen Garten zu errichten.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dieser Immobilie um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt.

**Objektnummer: 26022101VHEG - 79104 Freiburg**

## **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: 26022101VHEG - 79104 Freiburg**

## **Weitere Informationen**

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: 26022101VHEG - 79104 Freiburg**

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