

Freiburg im Breisgau

# Einfamilienhaus in Freiburg Herdern- Aktuell an drei Einheiten vermietet.

Objektnummer: 26022111



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

**KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 416 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau**

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

Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26022111	Kaufpreis	1.300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 234 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Baujahr	1900		

Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	172.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



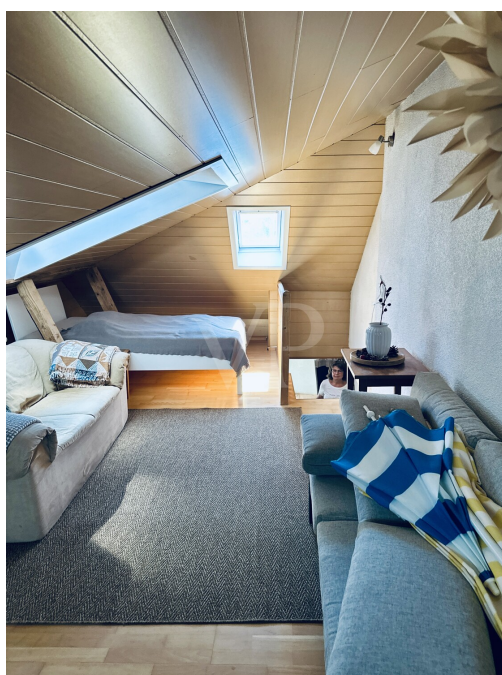
Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

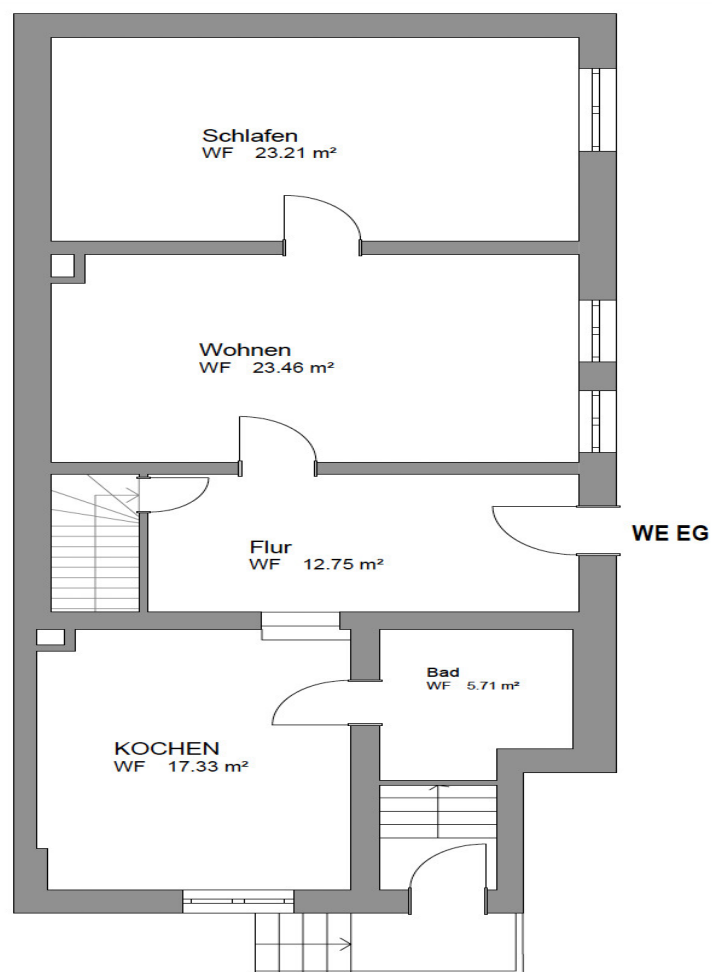
## Die Immobilie

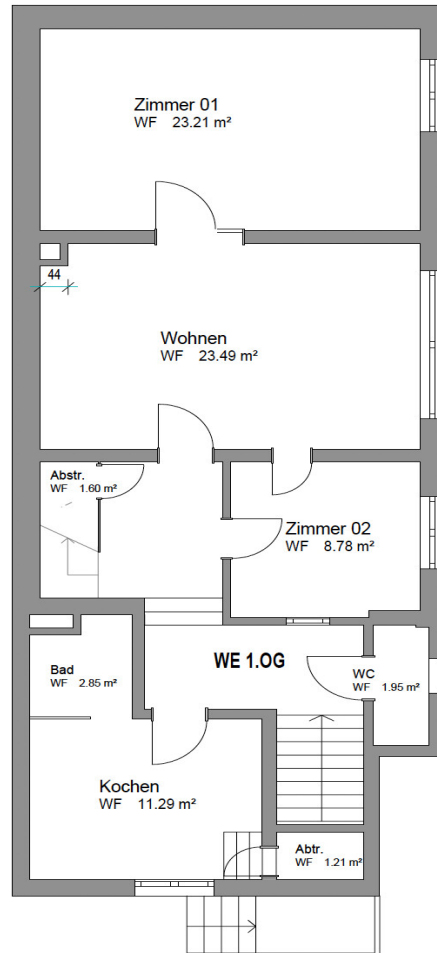


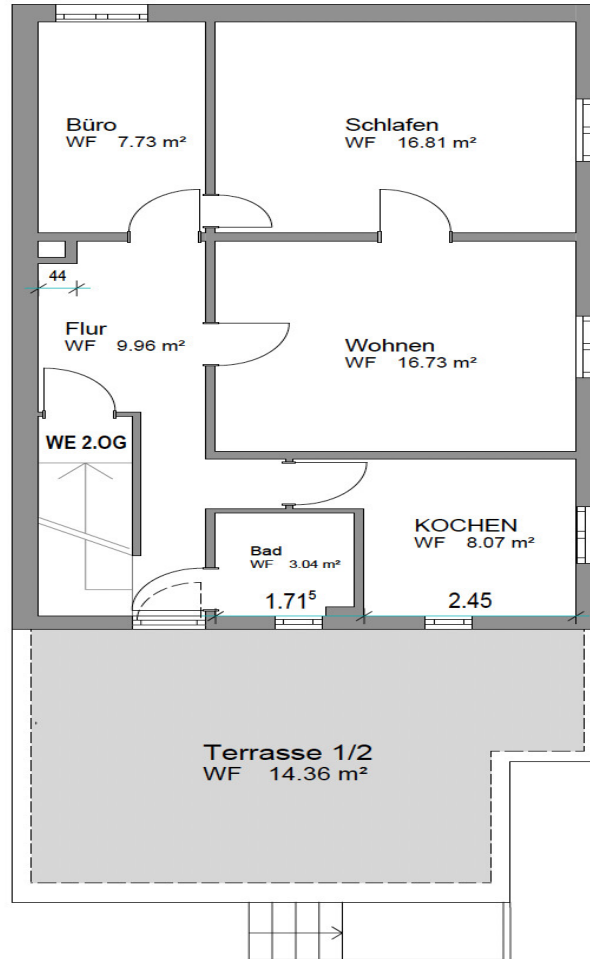
Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

## Grundrisse

Grundriss EG  
M. 1:100



Grundriss 1.OG  
M. 1:100

Grundriss 2.OG  
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: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau**

## **Ein erster Eindruck**

**Charmantes Wohnhaus in Toplage von Freiburg-Herdern – vielseitig nutzbar**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen Freiburgs, im beliebten Stadtteil Herdern, befindet sich dieses attraktive Wohnhaus auf einem ca. 416 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wird derzeit als Dreifamilienhaus genutzt, wurde ursprünglich jedoch als Einfamilienhaus konzipiert und kann mit überschaubarem Aufwand wieder in diese Form zurückgeführt werden.**

**Das Haus überzeugt durch seine flexible Grundrissgestaltung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Einfamilienhaus für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder weiterhin als Mehrparteienobjekt zur Kapitalanlage. Die ruhige und dennoch zentrale Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung zu Spaziergängen und Erholung ein.**

**Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten, Terrasse oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Hier lassen sich private Rückzugsorte ebenso realisieren wie familienfreundliche Freizeitflächen.**

**Diese Immobilie vereint Lage, Flexibilität und Entwicklungspotenzial in idealer Weise und stellt eine seltene Gelegenheit in einer der besten Wohngegenden Freiburgs dar.**

**Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau**

## **Ausstattung und Details**

**Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 234 qm. Folgend die Aufteilung der aktuellen drei Wohnungen:**

**Erdgeschoss, 2-Zimmer Wohnung mit ca. 82,46 qm**

**1.Obergeschoss, 3-Zimmer Wohnung mit ca. 74,38 qm**

**Dachgeschoss, 4-Zimmer Wohnungen mit ca. 76,70 qm**

**Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf ca. 27.720 €.**

**Der Kaufpreis von 1.300.000,00 € beläuft sich auf den jetzigen Zustand des Objektes.**

**Es gibt auch die Option die Immobilie nach einer Sanierung zu erwerben. Laut dem Foto der Visualisierung. Dann wird eine Wohnfläche von ca. 340 qm generiert zu einem Kaufpreis auf Anfrage.**

**Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Freiburg-Herdern, einem der exklusivsten Stadtteile Freiburgs, der durch seine ruhige, grüne Wohnumgebung und gepflegte Wohnstraßen besticht. Herdern vereint auf besondere Weise naturnahe Ruhe mit unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, sodass der Alltag komfortabel gestaltet werden kann.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Straßenbahn- und Buslinien verbinden Herdern direkt mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof und der Universität. Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist optimal, sodass die Freiburger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist und die Autobahn A5 eine schnelle Verbindung in die Region ermöglicht.

Freiburg-Herdern steht damit für eine seltene Kombination aus anspruchsvollem, naturnahem Wohnen und hervorragender urbaner Infrastruktur – eine Lage, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

**Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau**

## **Weitere Informationen**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um mehr über die Vorzüge dieser Immobilie zu erfahren und sich selbst ein Bild vor Ort zu machen.**

**Objektnummer: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau**

## **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)**