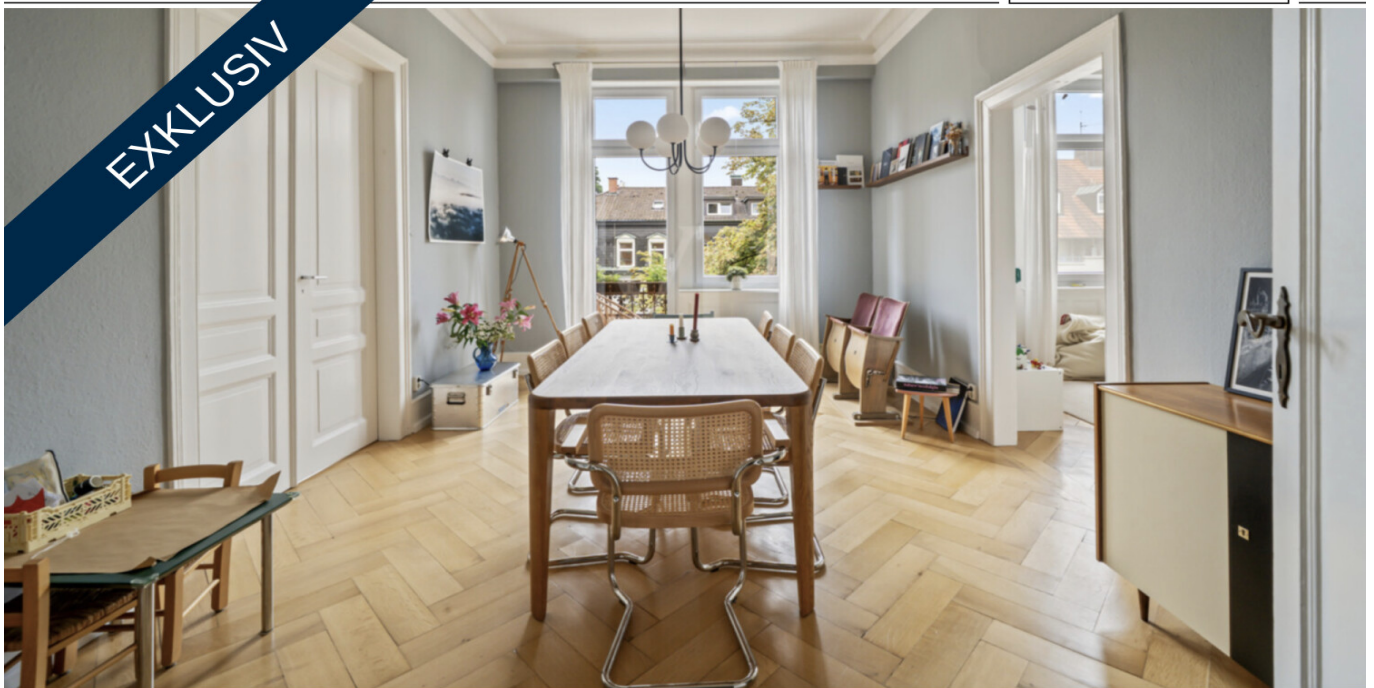


Freiburg

# Altbauwohnung in Herdern mit 5,5 Zimmern und 2x Balkon

Property ID: 26022103VH2.0G

EXKLUSIV



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

**PURCHASE PRICE: 1.049.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5**

**Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## At a glance

Property ID	26022103VH2.OG	Purchase Price	1.049.000 EUR
Living Space	ca. 123 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	5.5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1900	Condition of property	Completely renovated
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	88.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.02.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## The property



Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## The property



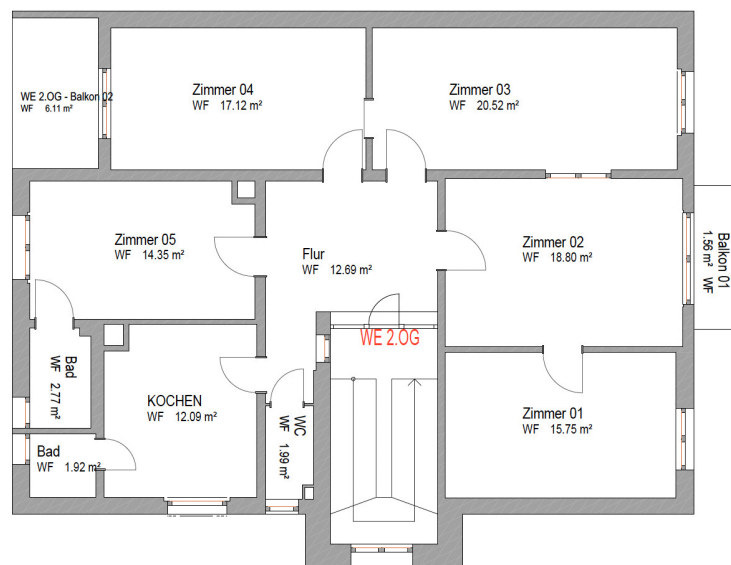
Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## The property



Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## A first impression

Stilvolle Altbauwohnung in begehrter Lage von Freiburg Herdern

In einer der begehrtesten Wohnlagen Freiburgs präsentiert sich diese außergewöhnliche Altbauwohnung im 2. Obergeschoss eines repräsentativen, historischen Wohnhauses im beliebten Stadtteil Herdern. Die Immobilie verbindet den zeitlosen Charme klassischer Altbauarchitektur mit dem Anspruch an modernes, hochwertiges Wohnen und erfüllt damit höchste Ansprüche an Lage, Qualität und Wohnkomfort.

Die Wohnung beeindruckt durch ihre großzügige Raumwirkung und elegante Proportionen, wie sie nur ein klassischer Altbau bieten kann. Die Lage im zweiten Obergeschoss verleiht den Räumen eine angenehme Präsenz und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Privatsphäre und Blickbezug. Die Wohnung ist sehr hell. Die Balkone sind jeweils nach Süden und Norden 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.

**Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## Details of amenities

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.

Das Tageslichtbadezimmer wird im Zuge des Verkaufs nach Wünschen des neuen Besitzers saniert.

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, die für ein angenehmes Klima sorgt und individuell geregelt werden kann. Die qualitative Ausstattung der Wohnung erfüllt moderne Ansprüche und umfasst pflegeleichte Bodenbeläge sowie zeitgemäße Fenster. Trotz des historischen Baujahrs wurde durch die letzte Sanierung eine harmonische Verbindung zwischen Alt und Neu geschaffen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer Abstellraum im Keller, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Sportequipment oder Vorräte bietet. Die Immobilie ist Ende des Jahres 2026 bezugsbereit.

**Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## All about the location

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.

**Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## Other information

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.

**Property ID: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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