

Freiburg im Breisgau – Herdern

# Exklusive Neubauwohnung mit Traumaussicht in Premiumlage

*Property ID: 26022201*



PURCHASE PRICE: 1.944.400 EUR • LIVING SPACE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 26022201 - 79104 Freiburg im Breisgau – Herdern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26022201 - 79104 Freiburg im Breisgau – Herdern

## At a glance

Property ID	26022201
Living Space	ca. 161 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2026
Type of parking	2 x Underground car park, 40000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.944.400 EUR
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26022201 - 79104 Freiburg im Breisgau – Herdern

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	19.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.12.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2026

Property ID: 26022201 - 79104 Freiburg im Breisgau – Herdern

## The property



Property ID: 26022201 - 79104 Freiburg im Breisgau – Herdern

## A first impression

Hier entsteht ihr neues exklusives Zuhause in der besten Lage.

Sehr gerne stellen wir Ihnen das Projekt persönlich vor. Vereinbaren Sie hierfür einen Beratungstermin mit Ihrer Ansprechpartnerin Johanna Stritt unter 0761 21 16 719 0. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 26022201 - 79104 Freiburg im Breisgau – Herdern

## All about the location

Herdern, ein begehrter Stadtteil im Nordosten von Freiburg im Breisgau, vereint urbanen Charme mit einer exzellenten Infrastruktur und einer lebendigen, akademisch geprägten Gemeinschaft. Die Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum und die hervorragende Anbindung an regionale Verkehrswege schaffen ein Umfeld, das höchsten Ansprüchen an Lebensqualität und Prestige gerecht wird. In dieser dynamischen Universitätsstadt spiegelt sich die Verbindung von Tradition und Innovation wider, was Herdern zu einem besonders attraktiven Standort für anspruchsvolle Immobilieninvestitionen macht. Der Stadtteil Herdern besticht durch seine ruhige, dennoch urbane Atmosphäre, die von einer jungen, gebildeten Bevölkerung geprägt ist. Hier verschmelzen Exklusivität und Lebensfreude zu einem harmonischen Wohngefühl, das von erstklassiger Gesundheitsversorgung und vorbildlichen Bildungseinrichtungen ergänzt wird. Die unmittelbare Nähe zur Rheintalbahn sowie zu diversen Bus- und Straßenbahnlinien garantiert eine mühelose Erreichbarkeit, während die grünen Parkanlagen und gepflegten Spielplätze das Bild eines lebenswerten und zugleich diskreten Wohnumfelds abrunden. Für den anspruchsvollen Genießer bietet Herdern eine exquisite Auswahl an gastronomischen Highlights, die von stilvollen Cafés bis hin zu gehobenen Restaurants reichen und zum entspannten Verweilen einladen. Kulturinteressierte schätzen das vielfältige Programm an Kunst und Unterhaltung. Die Nähe zu erstklassigen medizinischen Einrichtungen und Apotheken sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Komfort. Für sportliche Aktivitäten und erholsame Spaziergänge laden zahlreiche Parks und Sportanlagen, nur wenige Gehminuten entfernt, zu jeder Jahreszeit ein. Die fußläufig erreichbaren Haltestellen Richard-Strauss-Straße und Sandstraße ermöglichen eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und unterstreichen den urbanen Luxus dieses Standortes. In Herdern finden anspruchsvolle Bewohner ein Refugium, das Exklusivität, Kultur und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint – ein Ort, an dem Privatsphäre und urbanes Flair in perfekter Balance stehen und der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Property ID: 26022201 - 79104 Freiburg im Breisgau – Herdern

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 19.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2026.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



Property ID: 26022201 - 79104 Freiburg im Breisgau – Herdern

## 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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