

Freiburg im Breisgau

Einfamilienhaus in Freiburg Herdern- Aktuell an drei Einheiten vermietet.

Property ID: 26022111



PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 234 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 416 m²

Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

- **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: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

At a glance

Property ID	26022111	Purchase Price	1.300.000 EUR
Living Space	ca. 234 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Balcony
Year of construction	1900		

Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	172.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

The property



Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

The property



Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

The property



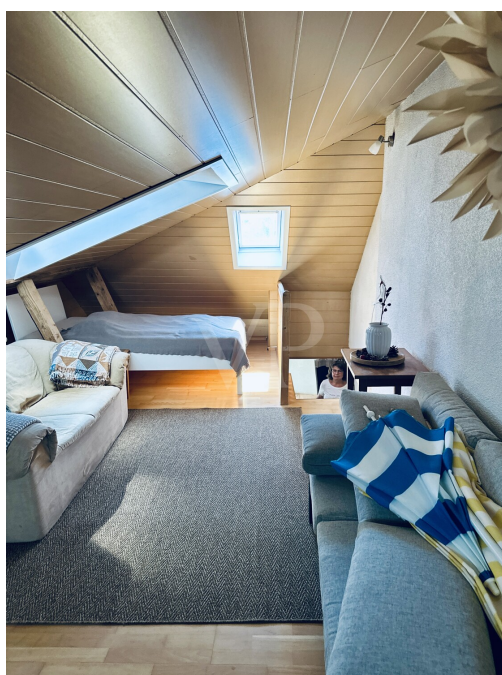
Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

The property



Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

The property



Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

The property



Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

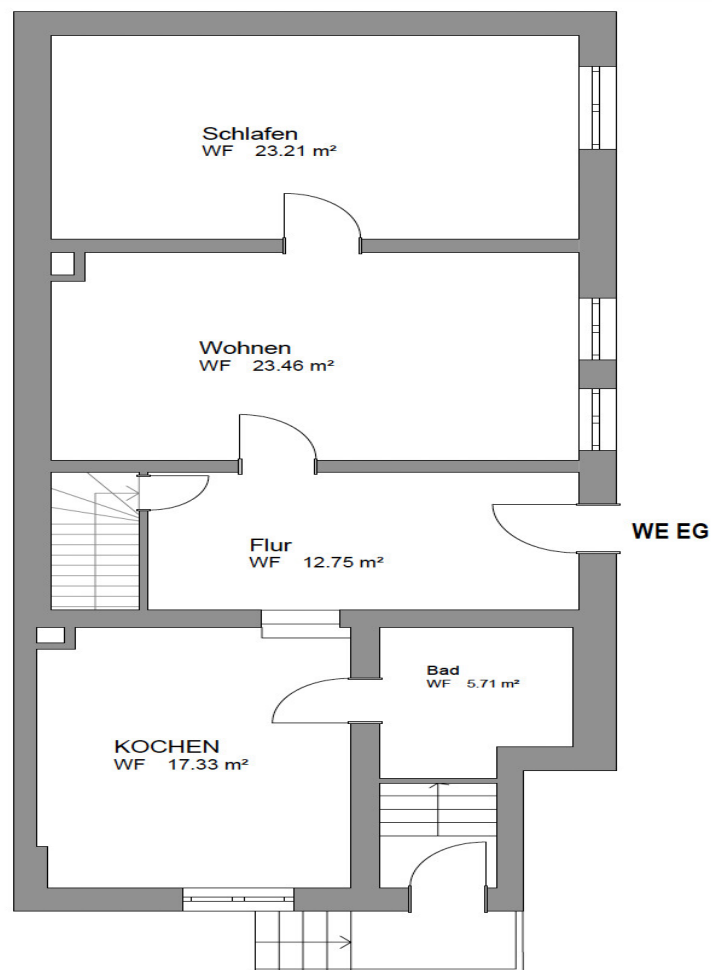
The property

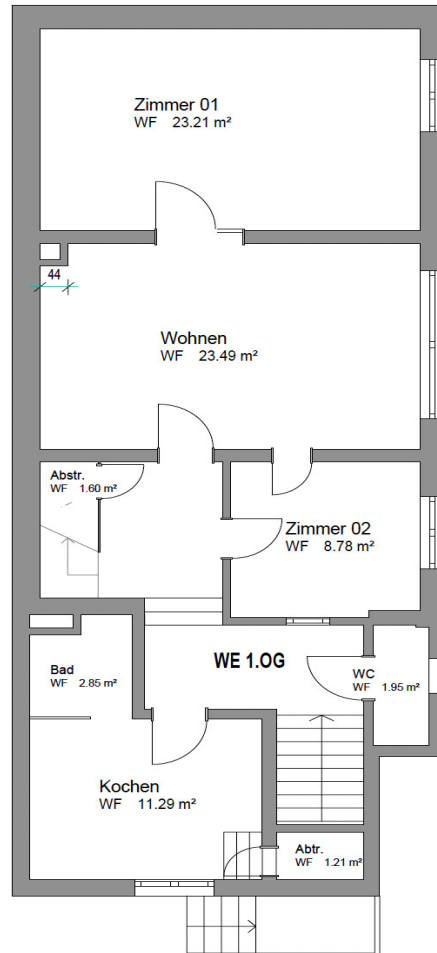


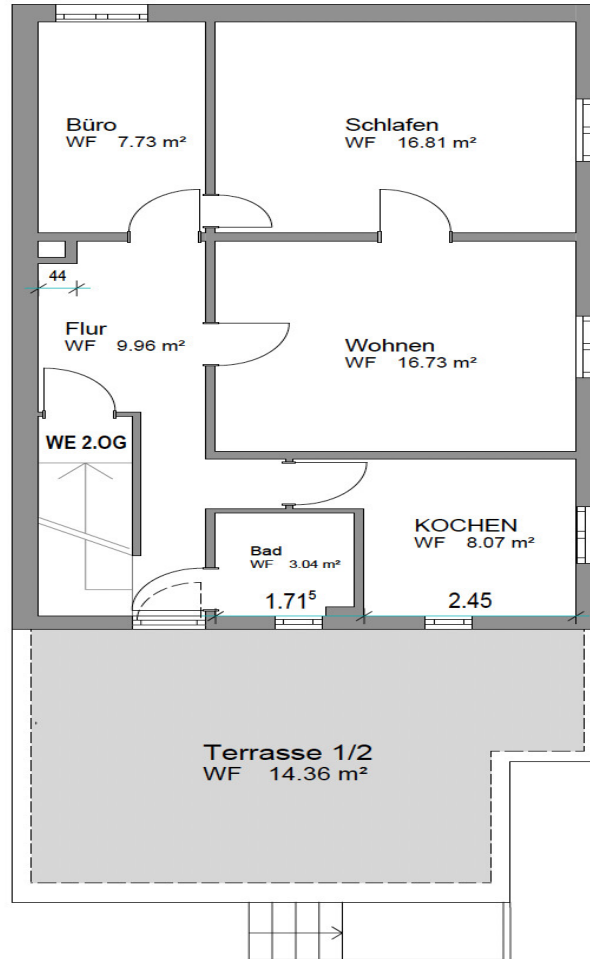
Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Floor plans

Grundriss EG
M. 1:100



Grundriss 1.OG
M. 1:100

Grundriss 2.OG
M. 1:100

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: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Details of amenities

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.

Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

All about the location

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.

Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Other information

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.

Property ID: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

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