

Freiburg im Breisgau / Ebnet

Renoviert, leerstehend und entwicklungsbereit - Wohn- und Geschäftshaus am Schlosspark

Número de propiedad: 26022001



PRECIO DE COMPRA: 2.400.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 344,61 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 908 m²

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

De un vistazo

Número de propiedad	26022001
Superficie habitable	ca. 344,61 m ²
Año de construcción	2002

Precio de compra	2.400.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 545 m ²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	02.12.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	62.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



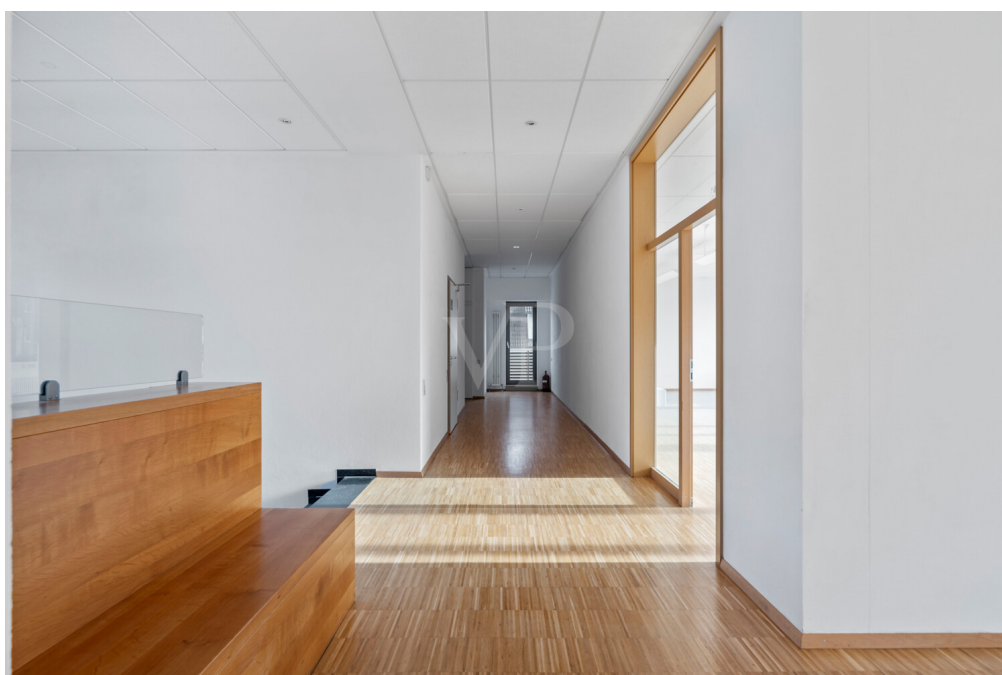
Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



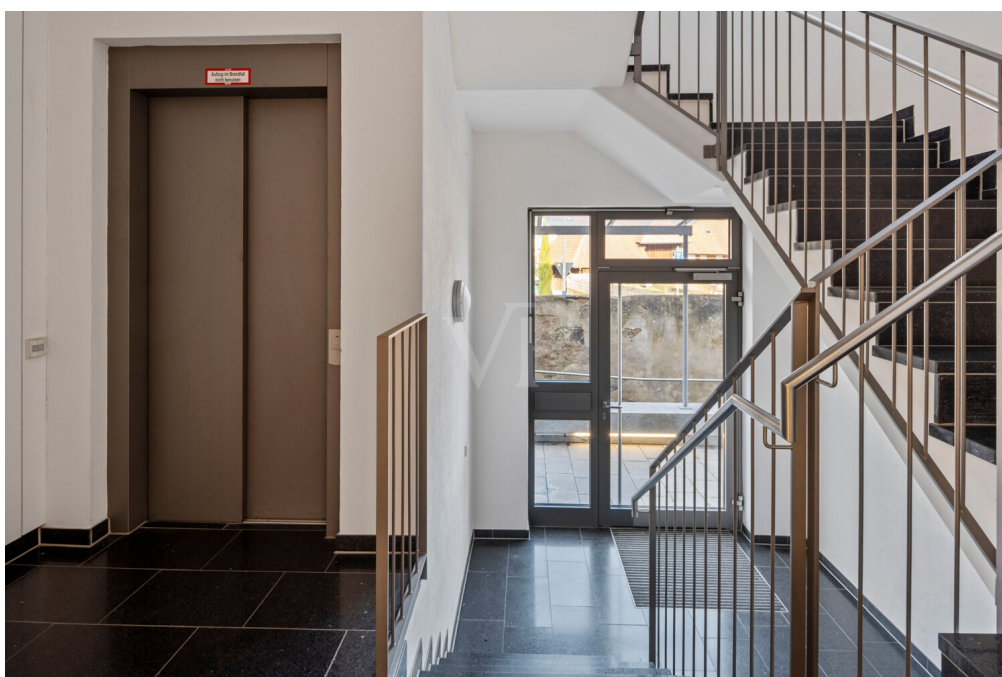
Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



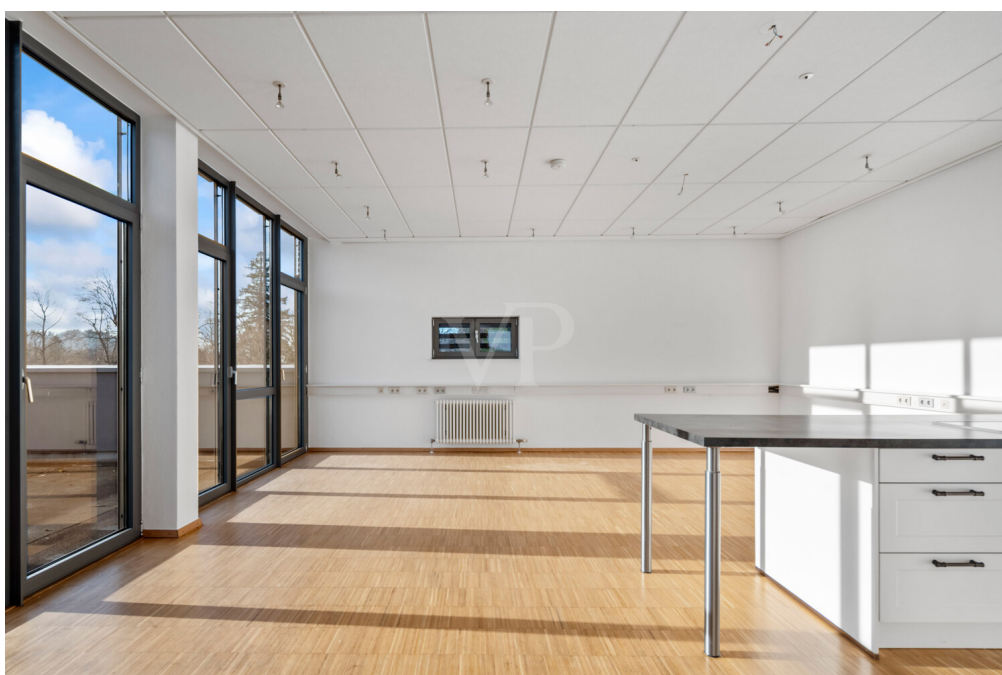
Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

La propiedad



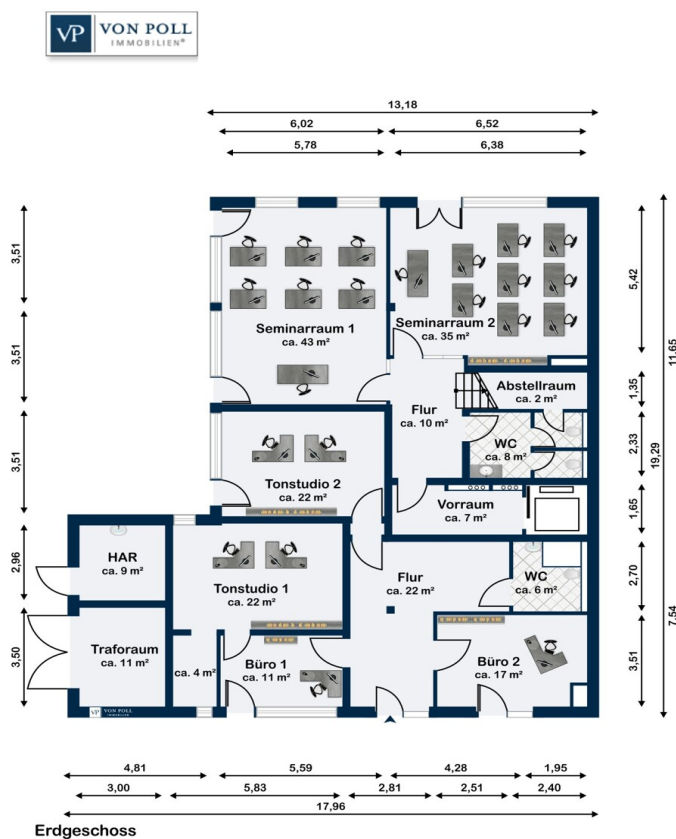
Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

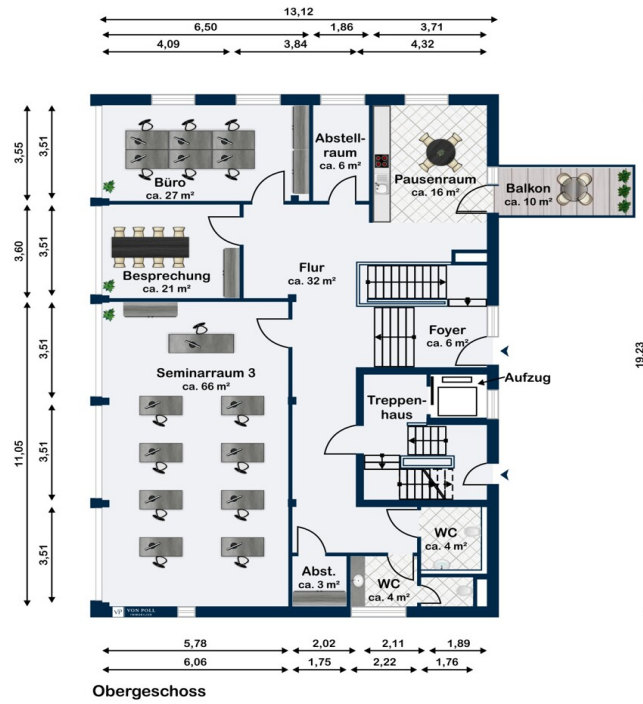
La propiedad

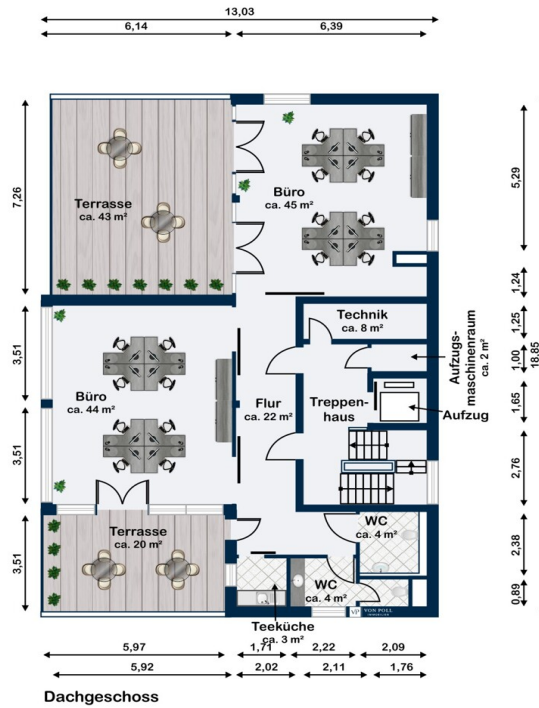


Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Una primera impresión

In exponierter Lage direkt am Ebneten Schlosspark in Freiburg-Ebnet präsentiert sich diese repräsentative Anlageimmobilie mit markanter Architektur und vielseitigem Nutzungspotenzial. Die Immobilie bietet auf drei Ebenen großzügige, lichtdurchflutete Flächen, die sich ideal für Büro-, Praxis-, Agentur- oder Dienstleistungsnutzungen eignen. Große Fensterflächen, klare Linien und ein modernes Raumgefüge schaffen eine hochwertige Arbeitsatmosphäre.

Die Gesamtfläche umfasst ca. 572 m² Wohn-, Gewerbe und Nutzflächen und erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Dachterrassen mit einem Ausblick über den Schlosspark und den Schwarzwald.

Flexible Grundrisse ermöglichen individuelle Entwicklungskonzepte – von hochwertigem Office-Ausbau bis hin zu einer gemischt genutzten Immobilie. Für zusätzliche Nutzungsoptionen liegt bereits eine positive Bauvoranfrage für Wohnnutzung in den beiden oberen Geschossen vor, was das Objekt auch für wohnwirtschaftliche oder hybride Konzepte besonders attraktiv macht.

Im Jahr 2025 wurde die Fassade umfassend erneuert, neu verputzt und in einem zeitgemäßen Anthrazitton gestaltet. Dadurch erhält das Gebäude einen modernen, urbanen Charakter und wirkt bereits im äußeren Erscheinungsbild sehr wertig. Die Immobilie steht seit Januar 2026 leer und kann sofort weiterentwickelt und neu positioniert werden – ideal für Eigennutzer, Investoren oder Projektentwickler.

Die Lage am Schlosspark zählt zu den attraktivsten Bereichen Freiburg-Ebnets und verbindet städtebaulichen Reiz mit optimaler Erreichbarkeit. Sowohl das Freiburger Zentrum als auch die umliegenden Stadtteile sind schnell erreichbar. 21 Stellplätze sind auf dem Grundstück genehmigt und können an die neuen potenziellen Nutzer vermietet werden.

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Detalles de los servicios

Highlights im Überblick:

- Repräsentative Architektur in begehrter Lage
- Leerstand – sofortige Entwicklung möglich
- 2025 Fassadenmodernisierung (Putz + Anthrazit-Anstrich)
- ca. 908 m² Grundstück
- ca. 572 m² Gesamtfläche auf drei Ebenen
- 21 Stellplätze
- Positive Bauvoranfrage für Wohnen (Ober- und Dachgeschoss)
- Flexible Nutzung (Büro, Praxis, Agentur, Wohnen, Dienstleistung)
- Großzügige Belichtung
- elektrische Rollläden (Raffstores)
- Sehr gute Erreichbarkeit & Parkmöglichkeiten

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Todo sobre la ubicación

Freiburg im Breisgau besticht als eine der dynamischsten und zugleich lebenswerteren Städte im süddeutschen Raum. Mit rund 237.460 Einwohnern und einer international geprägten Bevölkerung bietet die Stadt eine stabile demografische Entwicklung sowie eine exzellente Infrastruktur, die höchste Ansprüche erfüllt. Die renommierte Universität Freiburg, ein leistungsfähiges medizinisches Versorgungsnetz und ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz schaffen ideale Rahmenbedingungen für nachhaltiges Wachstum. Freiburg überzeugt zudem durch seine wirtschaftliche Stabilität, insbesondere in den Bereichen Bildung, Gesundheitswesen, Forschung und erneuerbare Energien, was die Stadt zu einem sicheren und zukunftsorientierten Investitionsstandort macht.

Der Stadtteil Ebnet zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Lage aus, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das urbane Zentrum Freiburgs gewährleistet. Diese Kombination aus Exklusivität und optimaler Erreichbarkeit macht Ebnet zu einem besonders gefragten Wohngebiet mit begrenztem Angebot und hoher Nachfrage. Die nachhaltigen Stadtentwicklungsprojekte und Investitionen in die Infrastruktur sichern langfristig eine attraktive Wertsteigerung der Immobilien in dieser begehrten Lage.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein umfassendes Angebot an hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten, von einem Biomarkt direkt vor der Haustür bis hin zu mehreren Supermärkten und Feinkostläden in nur wenigen Gehminuten. Für die kulinarische Vielfalt sorgen zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die in einem Umkreis von wenigen Minuten erreichbar sind und ein anspruchsvolles gastronomisches Erlebnis garantieren. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, wobei die wichtigsten Praxen bequem in 2 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Straßenbahnstation Laßbergstraße ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem ist der Bahnhof Freiburg-Littenweiler nur rund 11 Minuten entfernt, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus ermöglicht.

Ebnet bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit zahlreichen Parks, Sportanlagen und Spielplätzen, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten und eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wachstumspotenzial macht Freiburg/Ebnet zu einem

äußerst attraktiven Standort für Investoren, die Wert auf sichere Wertsteigerung und eine zukunftsfähige Immobilienanlage legen.

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com