

Freiburg

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

Número de propiedad: 26022103VH2.0G

EXKLUSIV



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

PRECIO DE COMPRA: 1.049.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5

**Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

- 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: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## De un vistazo

Número de propiedad	26022103VH2.OG
Superficie habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1900

Precio de compra	1.049.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	88.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.02.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## La propiedad



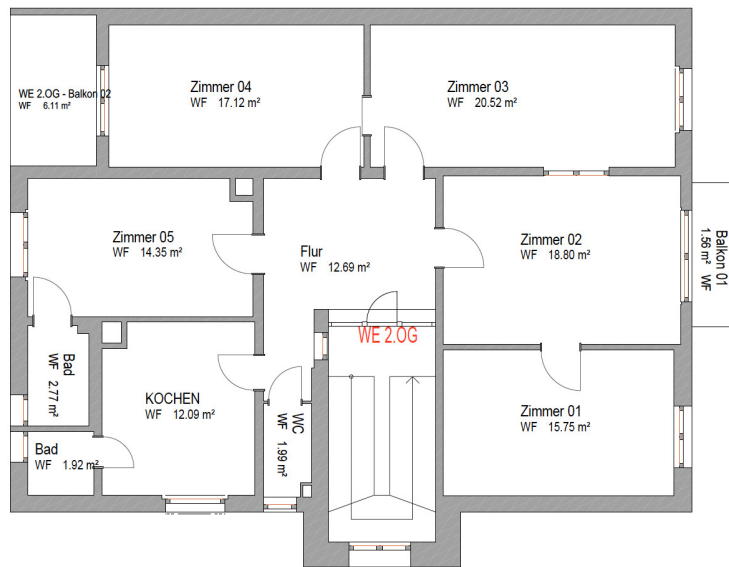
Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg

## 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: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## **Detalles de los servicios**

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.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dieser Immobilie um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt.

**Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26022103VH2.OG - 79104 Freiburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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](http://www.von-poll.com)**