

Freiburg im Breisgau

Einfamilienhaus in Freiburg Herdern- Aktuell an drei Einheiten vermietet.

Número de propiedad: 26022111



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 234 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 416 m²**

Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

- 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: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

De un vistazo

Número de propiedad	26022111	Precio de compra	1.300.000 EUR
Superficie habitable	ca. 234 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo inclinado	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1900	Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	172.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	02.02.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La propiedad



Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La propiedad



Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La propiedad



Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La propiedad



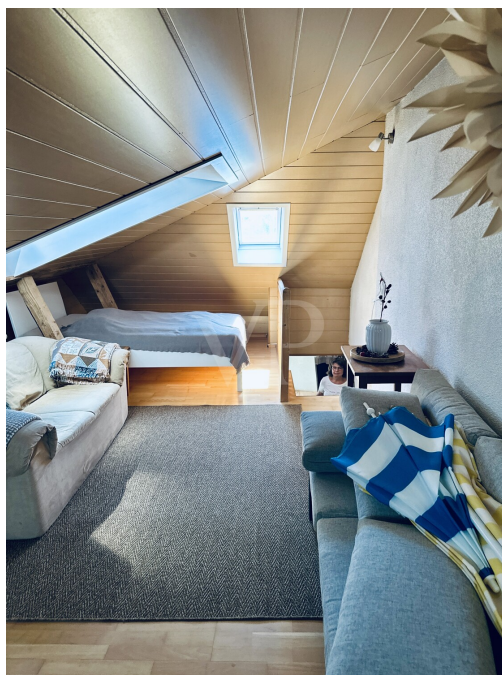
Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La propiedad



Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La propiedad



Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La propiedad



Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

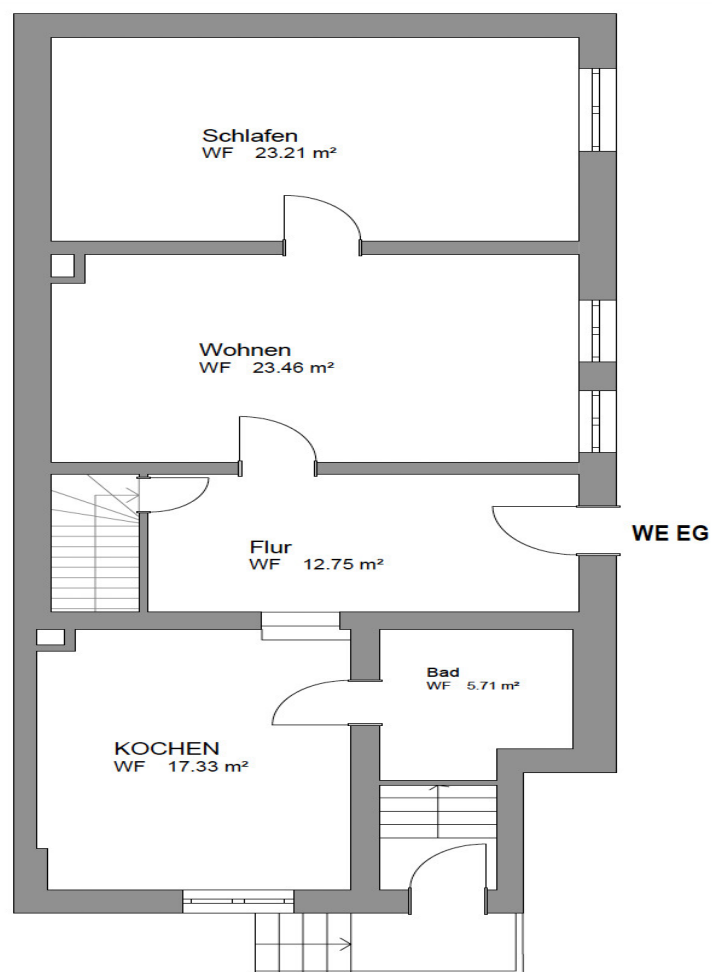
La propiedad



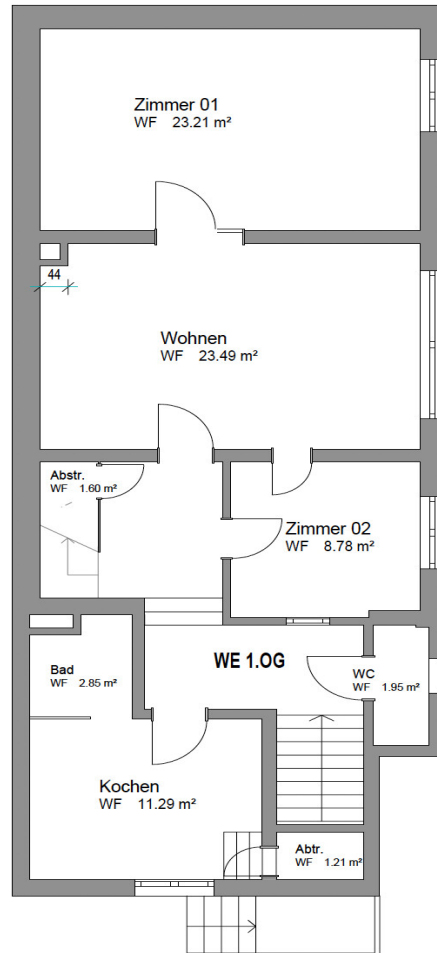
Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

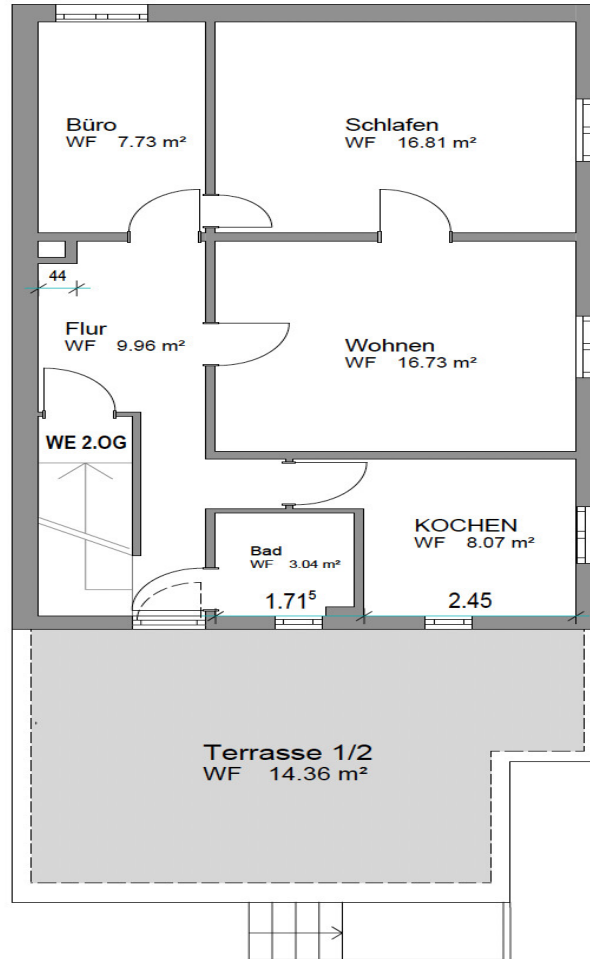
Planos de planta

Grundriss EG
M. 1:100



Grundriss 1.OG
M. 1:100



Grundriss 2.OG
M. 1:100

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: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

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