

Freiburg

# Altbauwohnung in Freiburg - Herdern, 5,5 Zimmer Wohnung, vermietet, im 1.Obergeschoss

CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5

**CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26022102VH1.OG</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>849.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 123 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5.5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1900</b>		

CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	88.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## La propriété



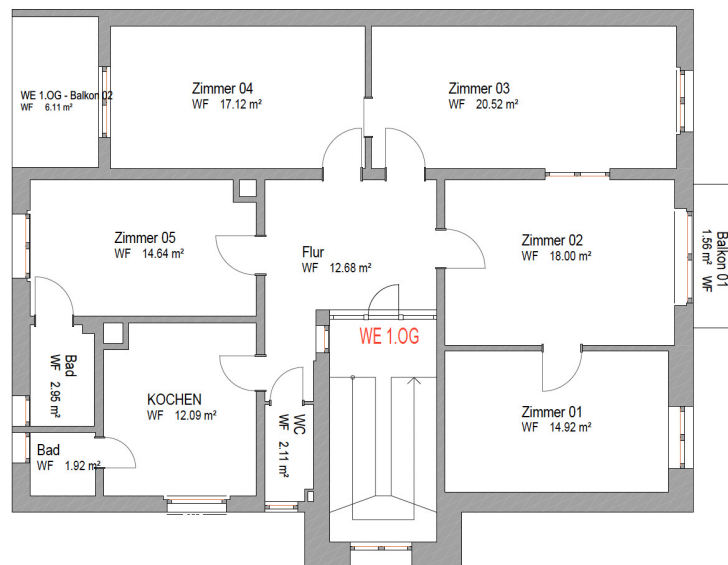
CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## **Une première impression**

**Stilvolle Altbauwohnung in begehrter Lage von Freiburg Herdern**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen Freiburgs präsentiert sich diese außergewöhnliche Altbauwohnung im 1. 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 ersten 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 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.**

**CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## Détails des commodités

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.

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 Gasetagenheizung, 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 für eine Kaltmiete von 980,00 € seit 1.9.20215 vermietet. Die Mieter haben einen Kündigungsschutz von 5 Jahren.

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

**CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## **Tout sur l'emplacement**

Der Stadtteil Herdern zählt seit Jahrzehnten zu den prestigeträchtigsten und gefragtesten Wohnlagen Freiburgs. Geprägt von eleganten Altbauten, großzügigen Alleen und einer gewachsenen, niveauvollen Nachbarschaft, bietet Herdern ein Wohnumfeld, das urbanen Lebensstil mit Ruhe, Qualität und hoher Lebensart verbindet. Die Jacobistraße gehört dabei zu den besonders geschätzten Adressen des Viertels und steht für ein exklusives, dauerhaft werthaltiges Wohnumfeld.

Die Innenstadt Freiburgs ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vielfältiges kulturelles, gastronomisches und wirtschaftliches Angebot. Ebenso befinden sich die Albert-Ludwigs-Universität, renommierte Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen in komfortabler Nähe. Ergänzt wird die Lage durch die unmittelbare Nähe zum Schlossberg und zu weiteren Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zum Verweilen einladen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend und unterstreicht die Attraktivität dieser Wohnlage. Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine schnelle und direkte Anbindung an die Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof. Auch für den Individualverkehr ist die Lage ideal: Die überregionalen Verkehrsachsen sowie die Autobahn A5 sind zügig erreichbar, wodurch sowohl das Freiburger Umland als auch die Metropolregionen Karlsruhe, Basel und die Schweiz komfortabel angebunden sind.

Diese Kombination aus exzellenter Lage, urbaner Nähe und hoher Wohnruhe macht Herdern zu einer der begehrtesten Adressen Freiburgs und verleiht dieser Immobilie eine besondere, nachhaltige Wertigkeit.

**CODE DU BIEN: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Julia Sacher & Johanna Stritt**

---

**Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau**

**Tel.: +49 761 - 21 16 719 0**

**E-Mail: freiburg@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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