

Freiburg im Breisgau

Effiziente und moderne Büros am Güterbahnhof

???????? ??????????: 24022002



???????? ?????????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ??? ??????

??????? ????????	24022002	??????? /	?????? ????????
???????????	15.01.2026	???????????????	
???? ????????????	2023	?????????	
		????????? ??????	ca. 5.605 m²
		????????	???????
		?????????????	
		????????????????????	ca. 0 m²
		??????	
		???????	????????

??????? ?????????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

????????????? ???????????

??????????

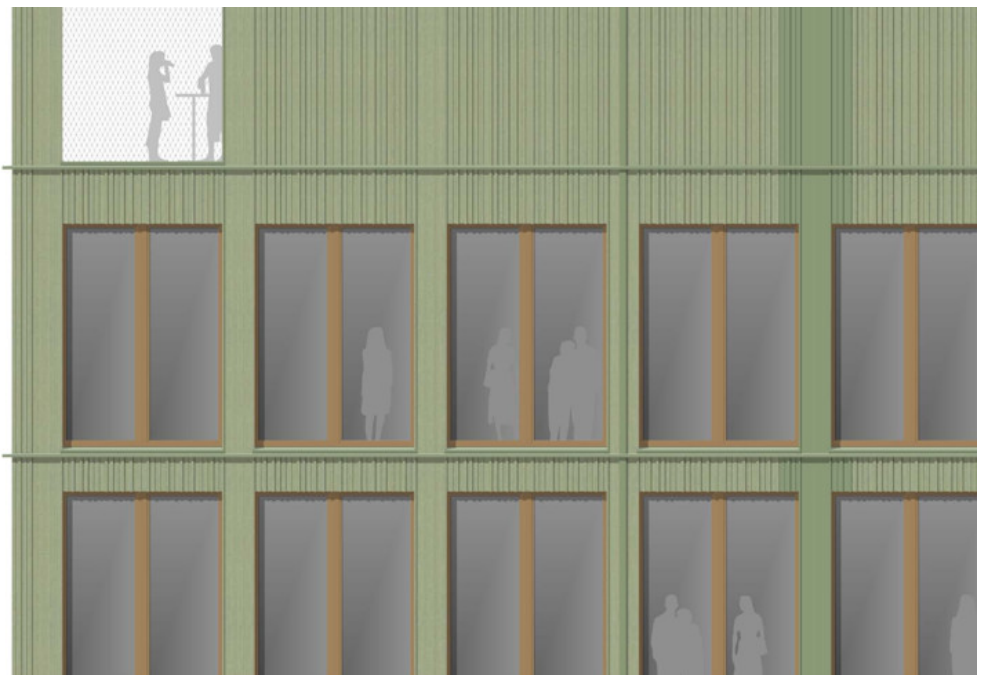
A+

??????????????

??????????

???????? ??: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ???????



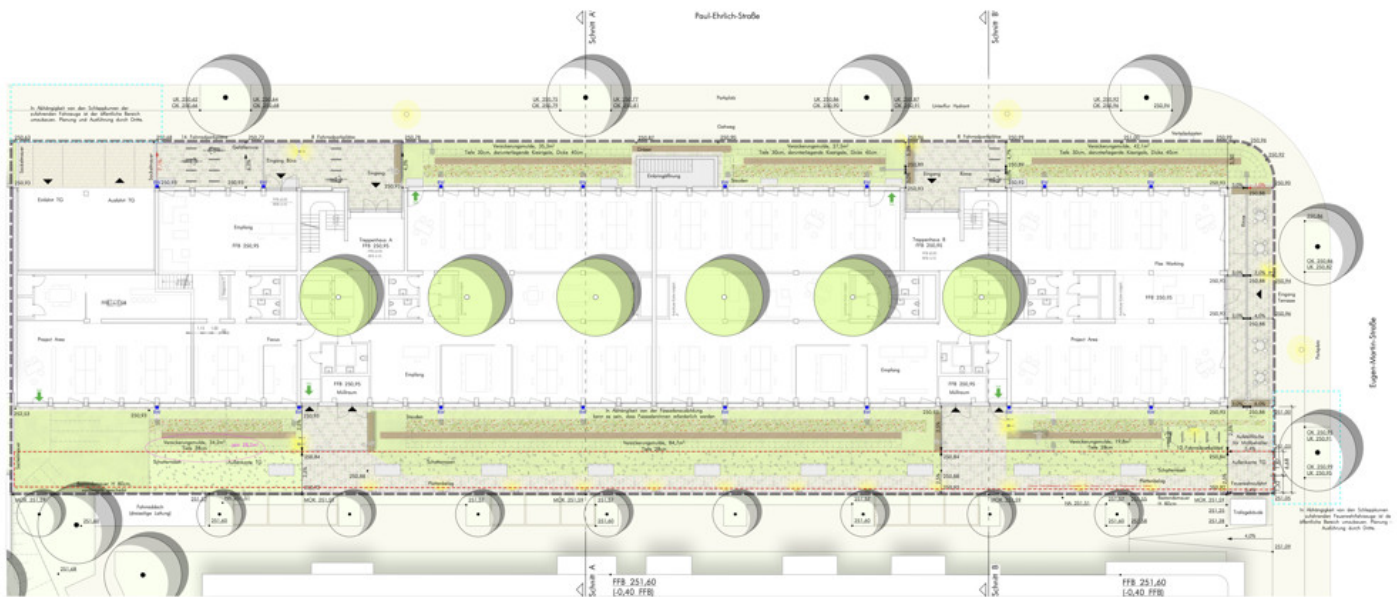
??????? ?????????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ????????



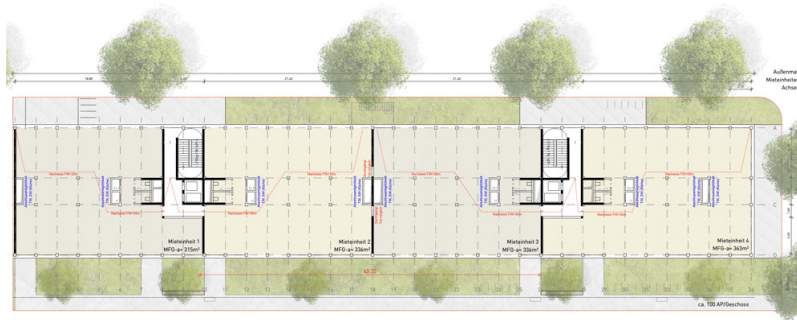
???????? ???????? : 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

?? ????????



???????? ?????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

??? ?????? ???????????

Das neue Bürogebäude am Güterbahnhof wird bis Anfang 2026 in Hybridbauweise (Stahlbau / Holz) errichtet und besticht durch seine Nachhaltigkeit. Es werden erneuerbare Energien wie Nahwärme und Solarthermie verwendet. Das viergeschossige Gebäude bietet höchste Flexibilität, pro Etage lassen sich bis zu vier Einheiten mit ca. jeweils 350 qm Mietfläche realisieren. Es werden modernste Technologien verwendet, die Heiz-/Kühl-/Lüftungsdecken sorgen für ein angenehmes Raumklima. In der Tiefgarage sind E-Ladestationen vorhanden und auf der Dachterrasse ist eine Fläche für Urban Gardening geplant. Die Fassade und der Innenausbau werden mit einem hohem sichtbaren Holzanteil realisiert. Es wird eine DGNB Gold Zertifizierung angestrebt. Der energetische Standard entspricht einem KFW 55 Effizienzgebäudes.

??????? ???????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

???????????????? ???? ?????????

Vorteile der Heiz-/Kühl-/Lüftungsdecken:

- Flächendeckende Lüftungs-, Heiz-und Kühlleistung ? Keine Zugerscheinungen
- Benutzerorientierte Steuerung (Zoneneinteilung)
- Bedarfsabhängige Regelung
- Behaglichkeit eines Holzbaus ? Schallabsorption
- Telefonie Schalldämpfung
- Hohe Lüftungseffizienz
- Unbedenkliche Materialien
- Produktivitätssteigerung der Mitarbeiter/innen

Nachhaltigkeit:

- Reduktion des CO₂-Ausstoßes
- Holzbaustoff mit positiven CO₂-Äquivalent
- Geringerer Ressourceneinsatz
- Kühlmedium Wasser
- Aktive Nutzung der Gebäudemasse
- Bedarfsabhängige Regelung
- Wärmeaustausch mit hohem Strahlungsanteil

Mieter:

- Einsparung von Betriebskosten: geringer Energieverbrauch
- Wartungsfreie Systeme: Senkung des Betreiber- aufwands durch niedrige Reklamationsrate
- Marketing: positive Image-Wahrnehmung

Zertifizierung:

- Energieeffizienz KfW 55 Standard
- DGNB Gold Zertifizierung angestrebt

Nutzer:

- Hervorragende Behaglichkeit – Zugluftfreiheit, Schallabsorption, hohe Lüftungseffizienz, unbedenkliche Materialien
- Gutes Raumklima (Allergiker- und Asthmatikerfreundlich)

???????? ??????????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

??? ??? ??? ???????????

Auf dem rund 39 Hektar großen Areal des ehemaligen Güterbahnhofs-Nord in Freiburg ist ein neues gemischt genutztes Quartier im Entstehen. Das Areal liegt zentrumsnah am nördlichen Rand der Innenstadt und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Das Baufeld D1-1 mit einer Größe von ca. 2.662 qm befindet sich am westlichen Anfang des Quartiers und bietet neben ca. 1.300 qm Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss über 4.100 qm Büroflächen in den Etagen 1 bis 3. Es befindet sich in dem letzten Entwicklungsabschnitt am Güterbahnhof gegenüber der ehemaligen Lokhalle. Das Bürogebäude ist sehr gut an den Individualverkehr und an den ÖPNV angebunden.

??????? ?????????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

????? ?????????????

Besichtigungen finden unter Hygienemaßnahmen statt. Bitte tragen Sie bei der
Besichtigung eine medizinische FFP2 Maske. Visualisierungen: © Sacker Architekten

??????? ?????????: 24022002 - 79106 Freiburg im Breisgau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Erwinstraße 1 ???????????
E-Mail: freiburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com