

Freiburg im Breisgau

Einfamilienhaus in Freiburg Herdern- Aktuell an drei Einheiten vermietet.

Codice oggetto: 26022111



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 234 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 416 m²

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26022111
Superficie netta	ca. 234 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	10
Bagni	3
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	172.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La proprietà



Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La proprietà



Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La proprietà



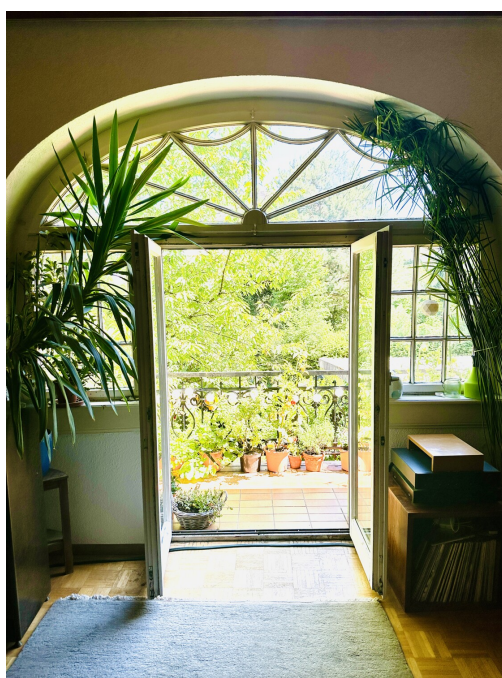
Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La proprietà



Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La proprietà



Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La proprietà



Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

La proprietà



Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

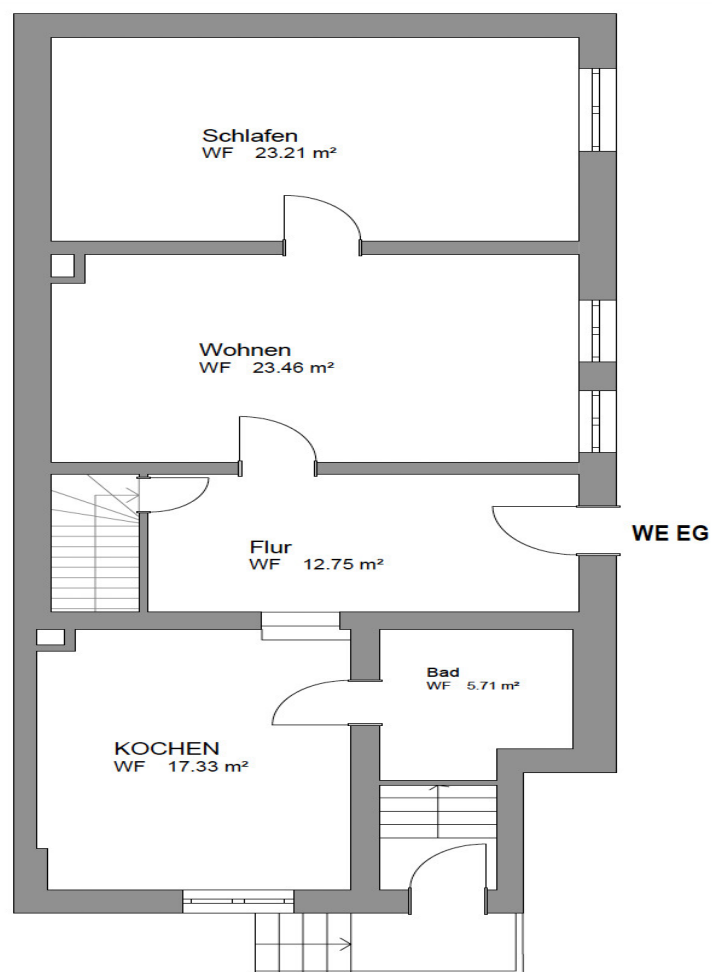
La proprietà



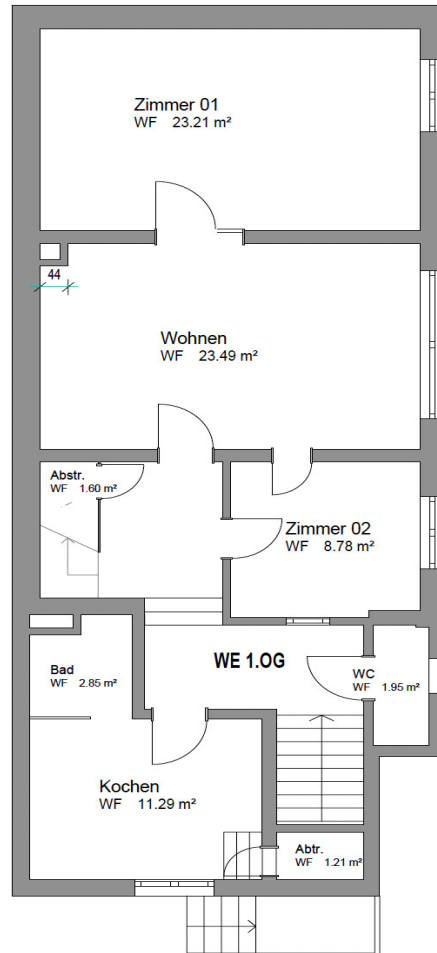
Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

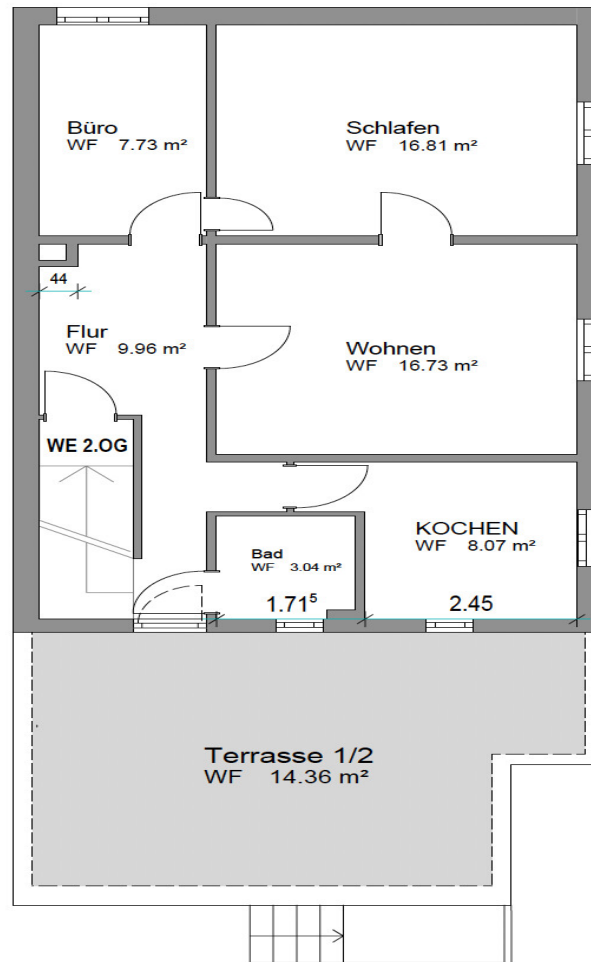
Planimetrie

Grundriss EG
M. 1:100



Grundriss 1.OG
M. 1:100



Grundriss 2.OG
M. 1:100

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com