

Freiburg im Breisgau / Ebnet

Renoviert, leerstehend und entwicklungsbereit - Wohn- und Geschäftshaus am Schlosspark

Número da propriedade: 26022001



PREÇO DE COMPRA: 2.400.000 EUR • ÁREA: ca. 344,61 m² • ÁREA DO TERRENO: 908 m²

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Numa vista geral

Número da propriedade	26022001	Preço de compra	2.400.000 EUR
Área	ca. 344,61 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	2002	Modernização / Reciclagem	2025
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 545 m ²
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	62.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.12.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



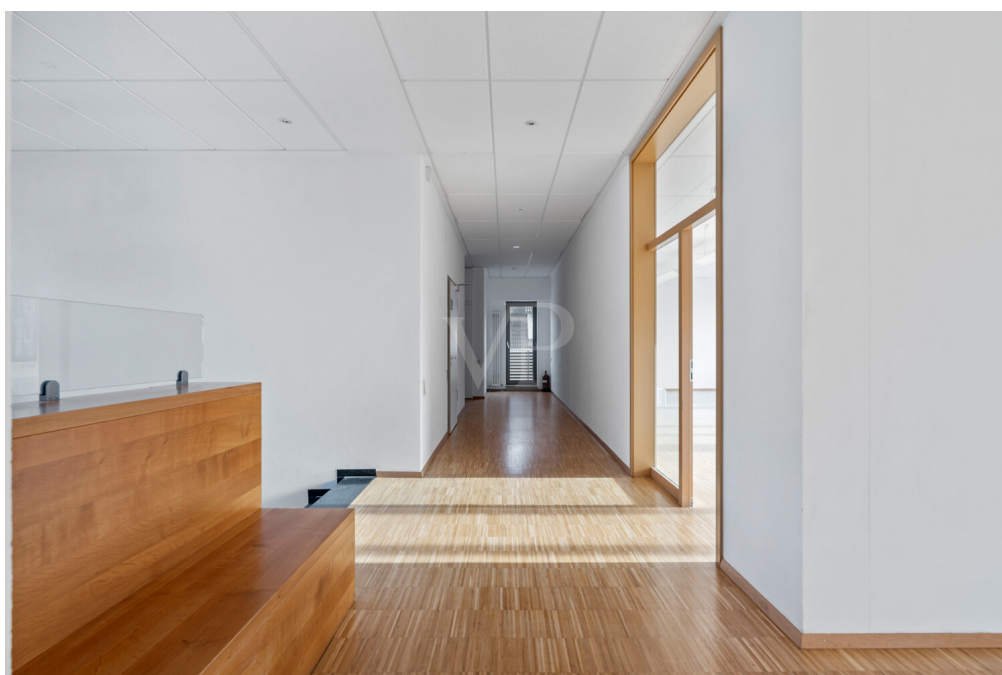
Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



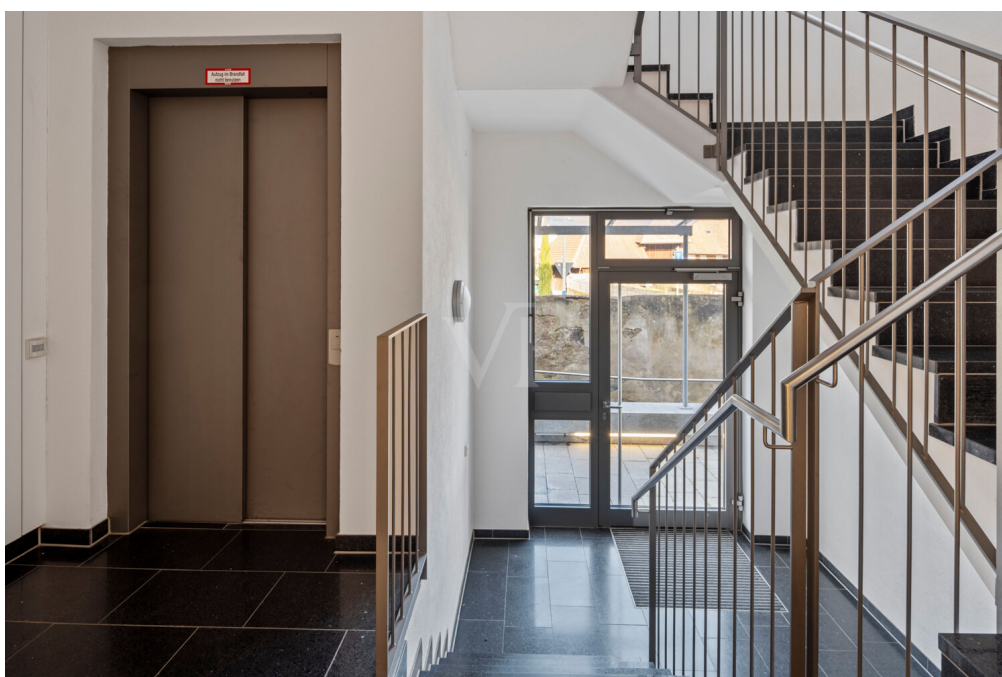
Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



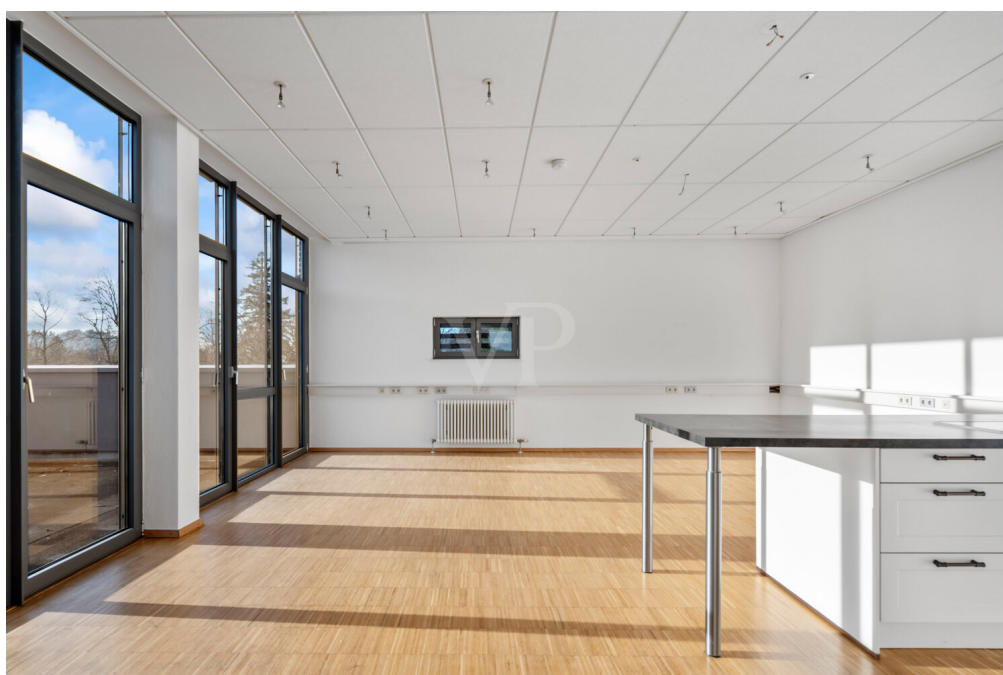
Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

O imóvel



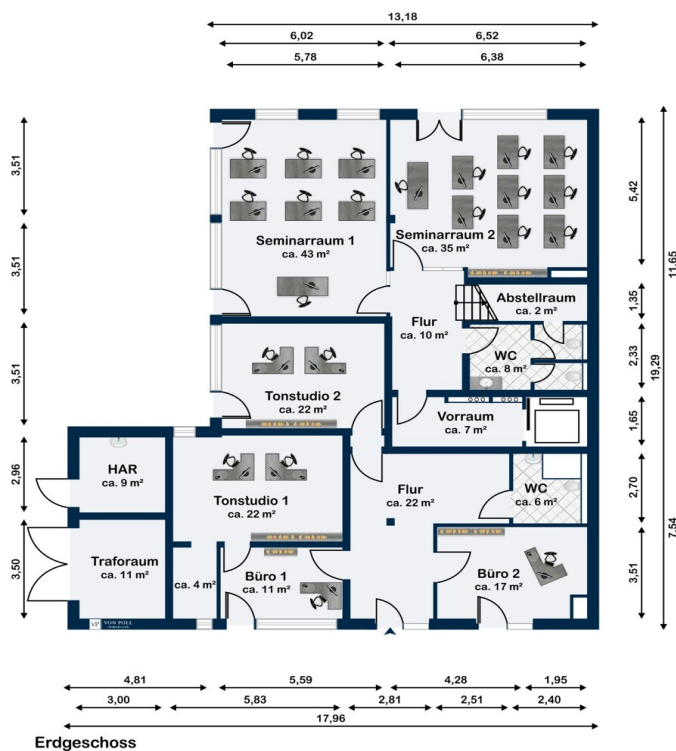
Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

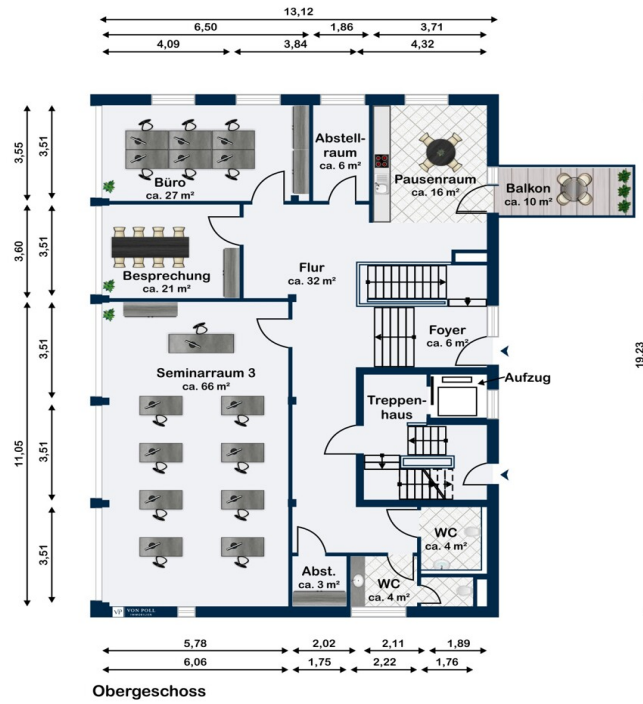
O imóvel

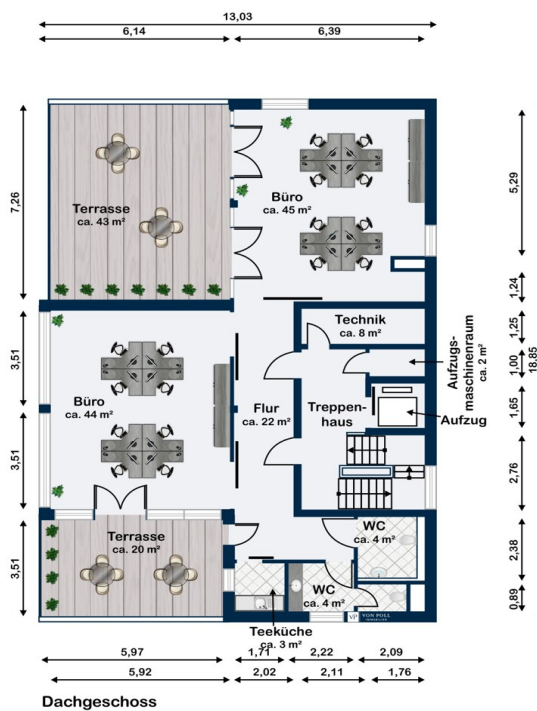


Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Uma primeira impressão

In exponierter Lage direkt am Ebnet Schlosspark in Freiburg-Ebnet präsentiert sich diese repräsentative Anlageimmobilie mit markanter Architektur und vielseitigem Nutzungspotenzial. Die Immobilie bietet auf drei Ebenen großzügige, lichtdurchflutete Flächen, die sich ideal für Büro-, Praxis-, Agentur- oder Dienstleistungsnutzungen eignen. Große Fensterflächen, klare Linien und ein modernes Raumgefüge schaffen eine hochwertige Arbeitsatmosphäre.

Die Gesamtfläche umfasst ca. 572 m² Wohn-, Gewerbe und Nutzflächen und erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Dachterrassen mit einem Ausblick über den Schlosspark und den Schwarzwald.

Flexible Grundrisse ermöglichen individuelle Entwicklungskonzepte – von hochwertigem Office-Ausbau bis hin zu einer gemischt genutzten Immobilie. Für zusätzliche Nutzungsoptionen liegt bereits eine positive Bauvoranfrage für Wohnnutzung in den beiden oberen Geschossen vor, was das Objekt auch für wohnwirtschaftliche oder hybride Konzepte besonders attraktiv macht.

Im Jahr 2025 wurde die Fassade umfassend erneuert, neu verputzt und in einem zeitgemäßen Anthrazitton gestaltet. Dadurch erhält das Gebäude einen modernen, urbanen Charakter und wirkt bereits im äußeren Erscheinungsbild sehr wertig. Die Immobilie steht seit Januar 2026 leer und kann sofort weiterentwickelt und neu positioniert werden – ideal für Eigennutzer, Investoren oder Projektentwickler.

Die Lage am Schlosspark zählt zu den attraktivsten Bereichen Freiburg-Ebnets und verbindet städtebaulichen Reiz mit optimaler Erreichbarkeit. Sowohl das Freiburger Zentrum als auch die umliegenden Stadtteile sind schnell erreichbar. 21 Stellplätze sind auf dem Grundstück genehmigt und können an die neuen potenziellen Nutzer vermietet werden.

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Detalhes do equipamento

Highlights im Überblick:

- Repräsentative Architektur in begehrter Lage
- Leerstand – sofortige Entwicklung möglich
- 2025 Fassadenmodernisierung (Putz + Anthrazit-Anstrich)
- ca. 908 m² Grundstück
- ca. 572 m² Gesamtfläche auf drei Ebenen
- 21 Stellplätze
- Positive Bauvoranfrage für Wohnen (Ober- und Dachgeschoss)
- Flexible Nutzung (Büro, Praxis, Agentur, Wohnen, Dienstleistung)
- Großzügige Belichtung
- elektrische Rollläden (Raffstores)
- Sehr gute Erreichbarkeit & Parkmöglichkeiten

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Tudo sobre a localização

Freiburg im Breisgau besticht als eine der dynamischsten und zugleich lebenswerteren Städte im süddeutschen Raum. Mit rund 237.460 Einwohnern und einer international geprägten Bevölkerung bietet die Stadt eine stabile demografische Entwicklung sowie eine exzellente Infrastruktur, die höchste Ansprüche erfüllt. Die renommierte Universität Freiburg, ein leistungsfähiges medizinisches Versorgungsnetz und ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz schaffen ideale Rahmenbedingungen für nachhaltiges Wachstum. Freiburg überzeugt zudem durch seine wirtschaftliche Stabilität, insbesondere in den Bereichen Bildung, Gesundheitswesen, Forschung und erneuerbare Energien, was die Stadt zu einem sicheren und zukunftsorientierten Investitionsstandort macht.

Der Stadtteil Ebnet zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Lage aus, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das urbane Zentrum Freiburgs gewährleistet. Diese Kombination aus Exklusivität und optimaler Erreichbarkeit macht Ebnet zu einem besonders gefragten Wohngebiet mit begrenztem Angebot und hoher Nachfrage. Die nachhaltigen Stadtentwicklungsprojekte und Investitionen in die Infrastruktur sichern langfristig eine attraktive Wertsteigerung der Immobilien in dieser begehrten Lage.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein umfassendes Angebot an hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten, von einem Biomarkt direkt vor der Haustür bis hin zu mehreren Supermärkten und Feinkostläden in nur wenigen Gehminuten. Für die kulinarische Vielfalt sorgen zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die in einem Umkreis von wenigen Minuten erreichbar sind und ein anspruchsvolles gastronomisches Erlebnis garantieren. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, wobei die wichtigsten Praxen bequem in 2 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Straßenbahnstation Laßbergstraße ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem ist der Bahnhof Freiburg-Littenweiler nur rund 11 Minuten entfernt, was eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus ermöglicht.

Ebnet bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit zahlreichen Parks, Sportanlagen und Spielplätzen, die das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten und eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wachstumspotenzial macht Freiburg/Ebnet zu einem

äußerst attraktiven Standort für Investoren, die Wert auf sichere Wertsteigerung und eine zukunftsfähige Immobilienanlage legen.

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 26022001 - 79117 Freiburg im Breisgau / Ebnet

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com