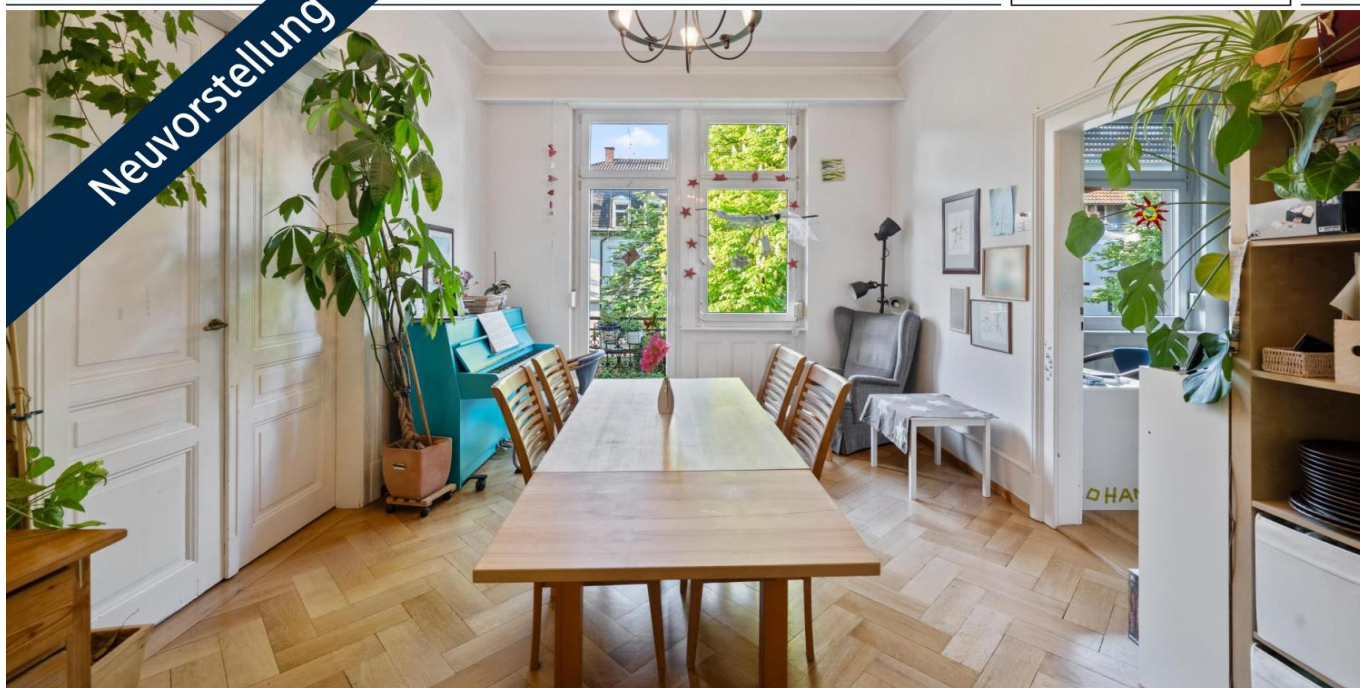


Freiburg

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

Número da propriedade: 26022102VH1.0G

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • ÁREA: ca. 123 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5

**Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

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

Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26022102VH1.OG	Preço de compra	849.000 EUR
Área	ca. 123 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1900		

Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	88.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.02.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## O imóvel



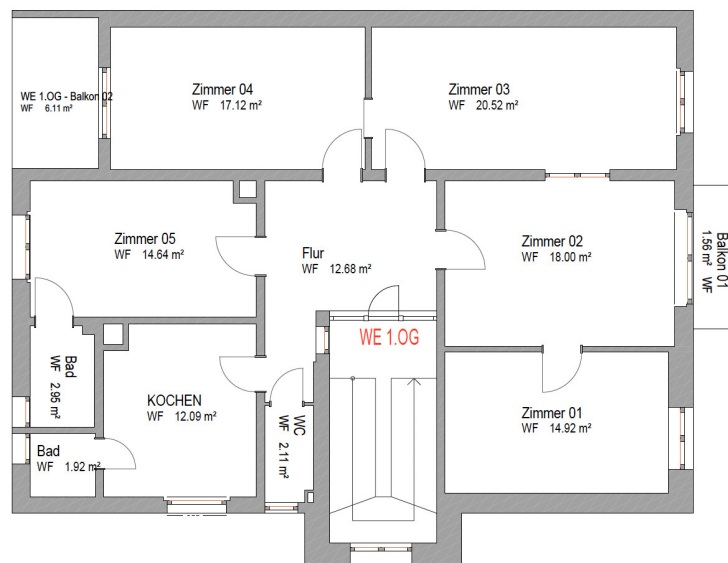
Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg

## 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: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## Detalhes do equipamento

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 haben Kündigungsschutz von 5 Jahren.

**Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Herdern zählt seit Jahrzehnten zu den prestigeträchtigsten und gefragtesten Wohnlagen Freiburgs. Geprägt von eleganten Altbauten, großzügigen Alleen und einer gewachsenen, niveaувollen 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.

**Número da propriedade: 26022102VH1.OG - 79104 Freiburg**

## 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](mailto:freiburg@von-poll.com)

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

---

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