

Freiburg im Breisgau

Einfamilienhaus in Freiburg Herdern- Aktuell an drei Einheiten vermietet.

Número da propriedade: 26022111



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • ÁREA: ca. 234 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 416 m²

Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

- 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: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Numa vista geral

| | | | |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 26022111 | Preço de compra | 1.300.000 EUR |
| Área | ca. 234 m ² | Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Forma do telhado | Telhado campo único | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos | 10 | Tipo de construção | Sólido |
| Casas de banho | 3 | Móveis | Terraço, Varanda |
| Ano de construção | 1900 | | |

Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central | Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia | Óleo | Consumo final de energia | 172.00 kWh/m ² a |
| Certificado Energético válido até | 02.02.2035 | Classificação energética | F |
| Aquecimento | Petróleo | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1900 |

Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

O imóvel



Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

O imóvel



Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

O imóvel



Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

O imóvel



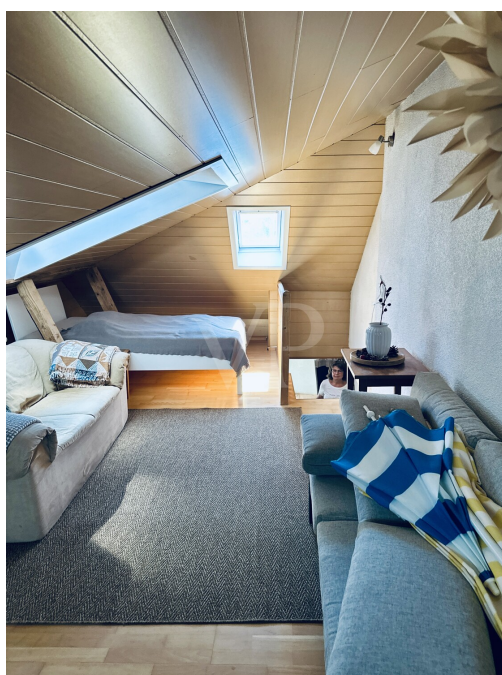
Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

O imóvel



Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

O imóvel



Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

O imóvel



Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

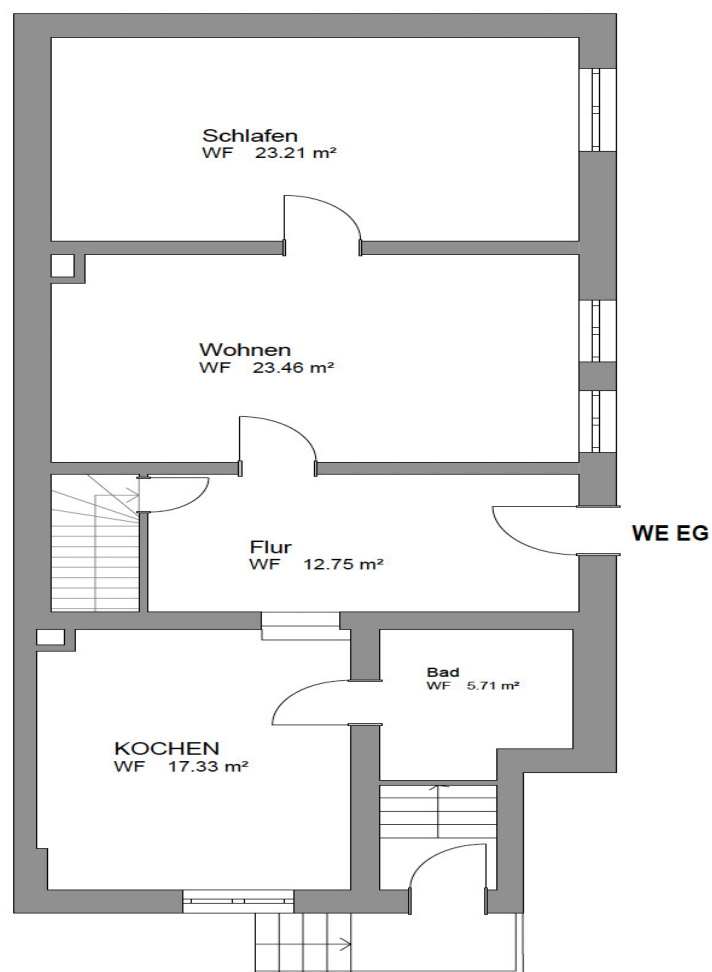
O imóvel



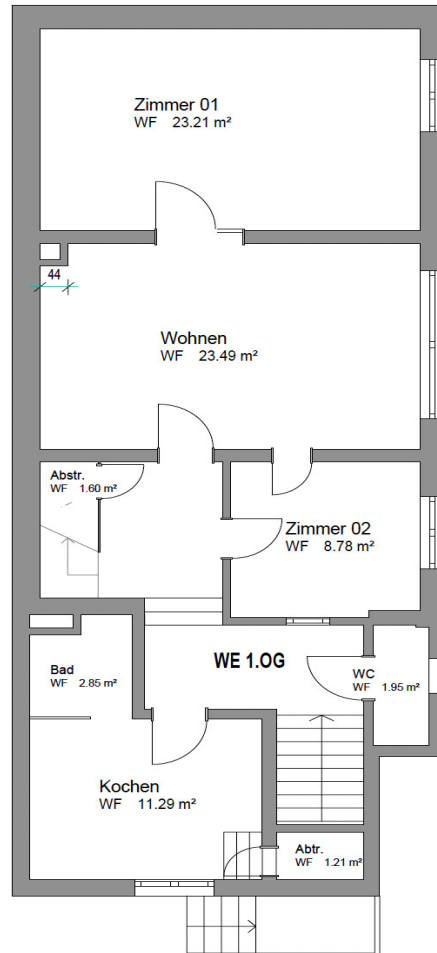
Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

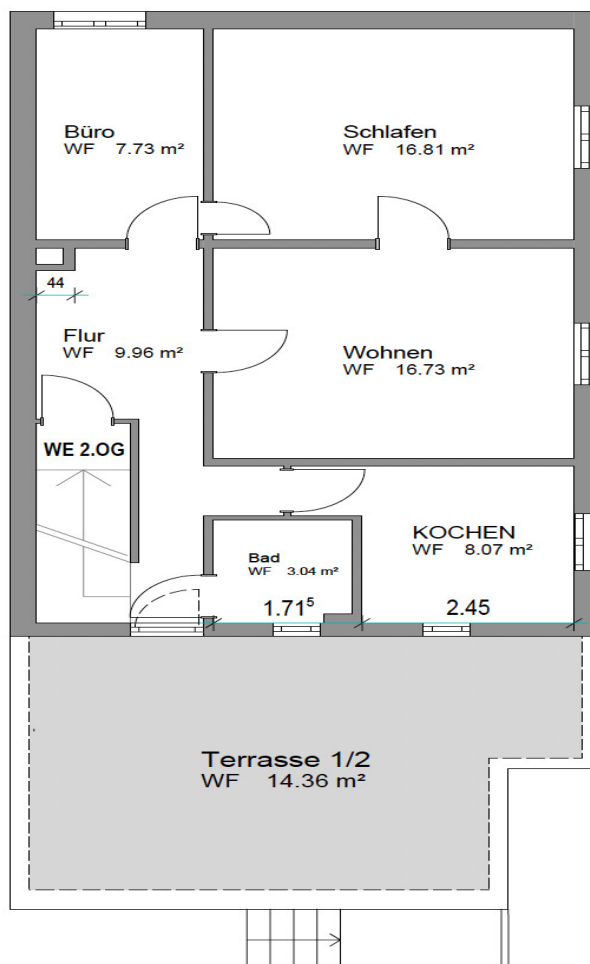
Plantas dos pisos

Grundriss EG
M. 1:100



Grundriss 1.OG
M. 1:100



Grundriss 2.OG
M. 1:100

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: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26022111 - 79104 Freiburg im Breisgau

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