Freiburg im Breisgau

Wohn- und Geschäftshaus in der Freiburger Altstadt- am Augustiner Platz- Freiburger Kulturdenkmal

Objektnummer: 26022087



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 295 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 137 m²

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Auf einen Blick

Objektnummer	26022087
Wohnfläche	ca. 295 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Baujahr	1460

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Holz
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

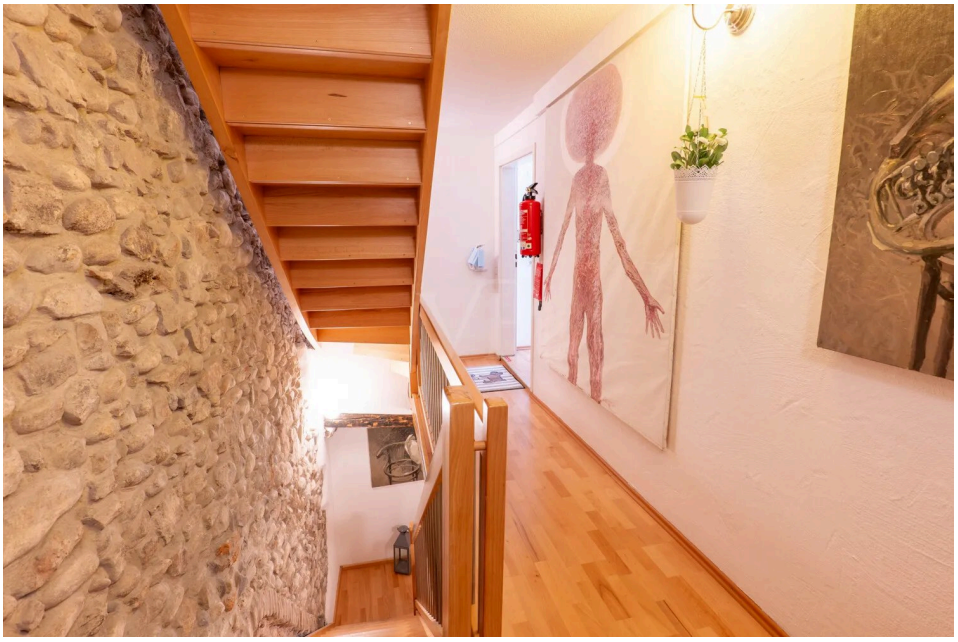
Die Immobilie

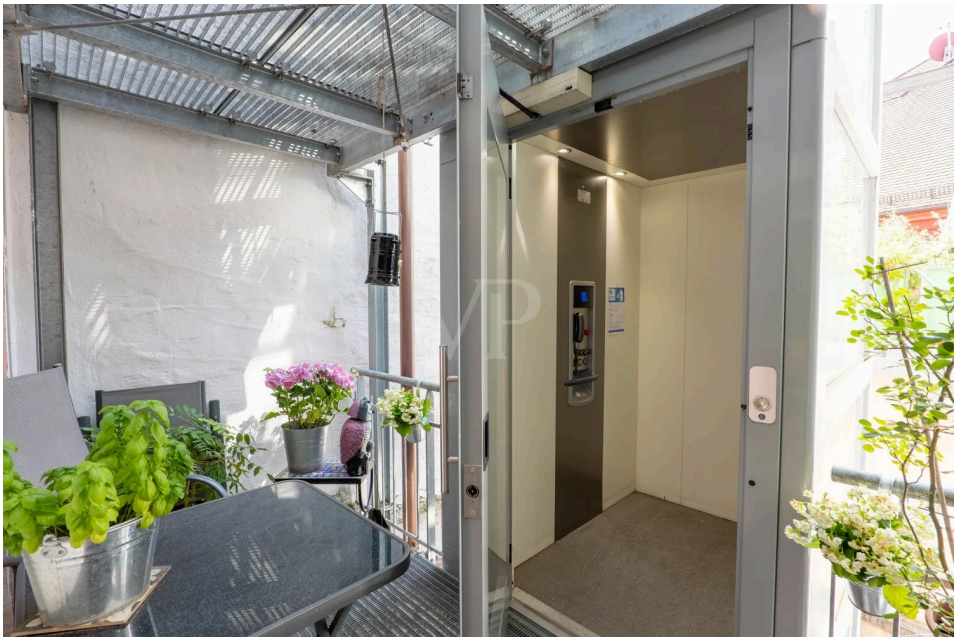




Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

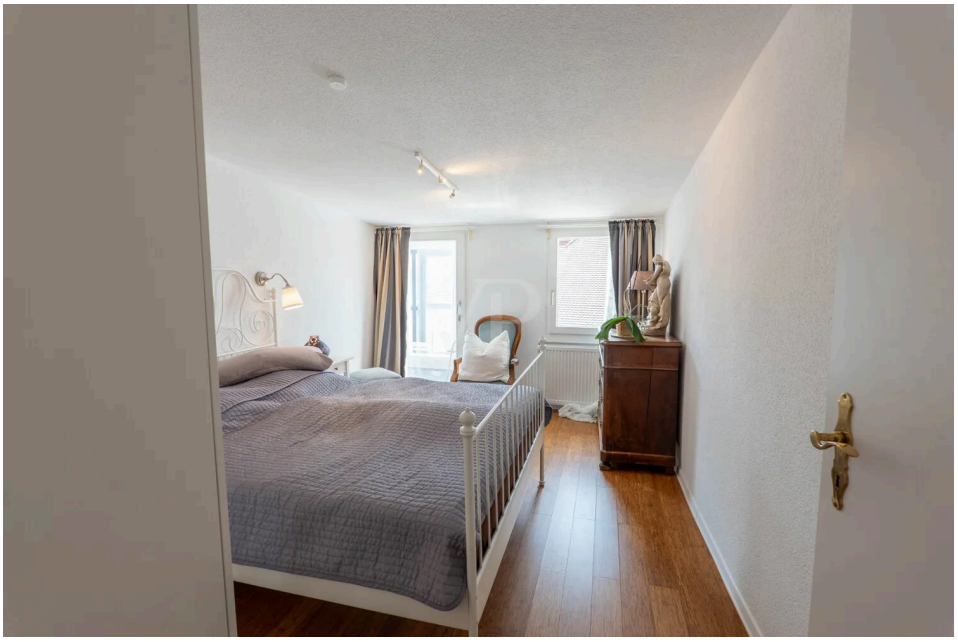
Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie

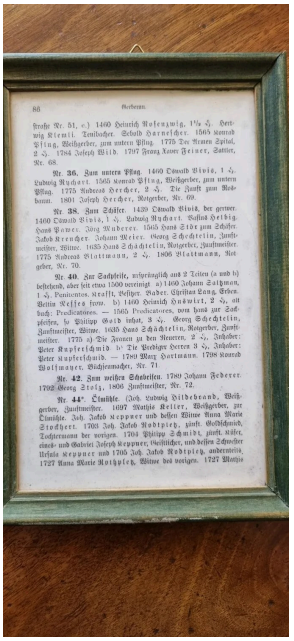




Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

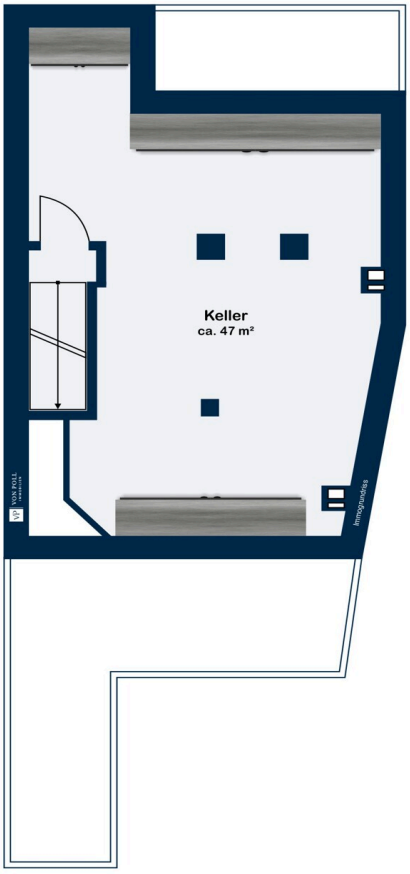
Die Immobilie

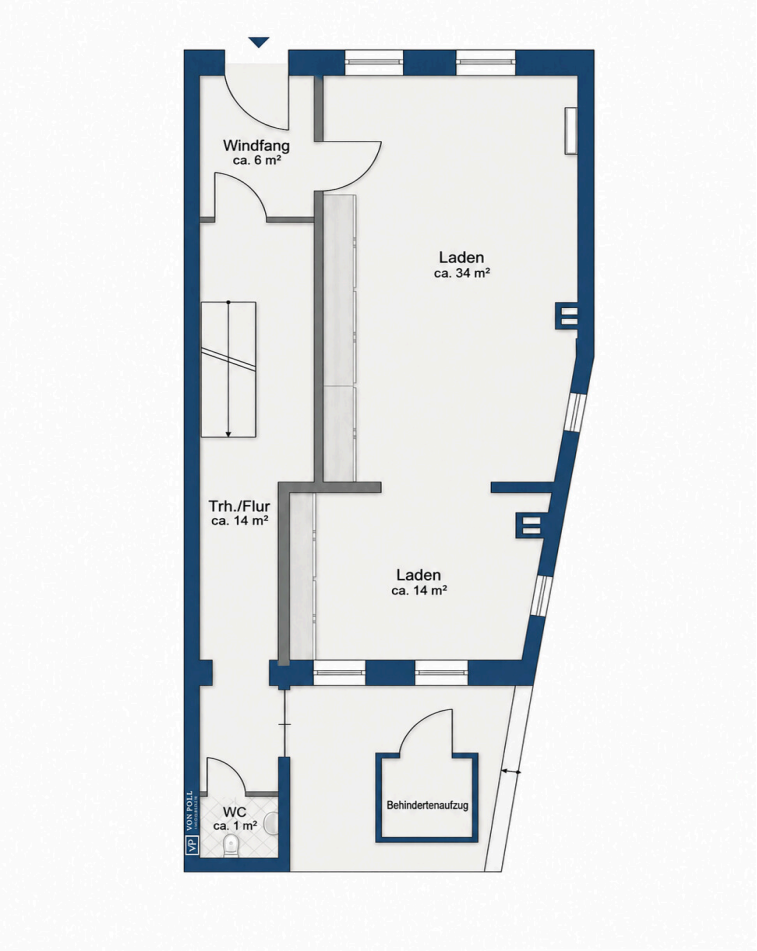


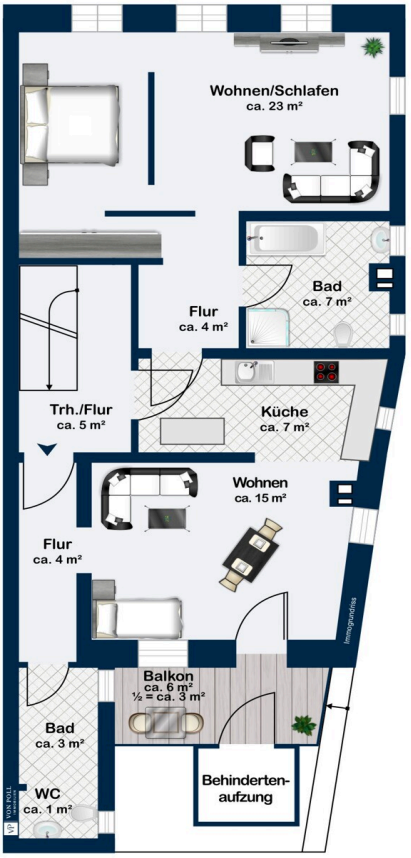


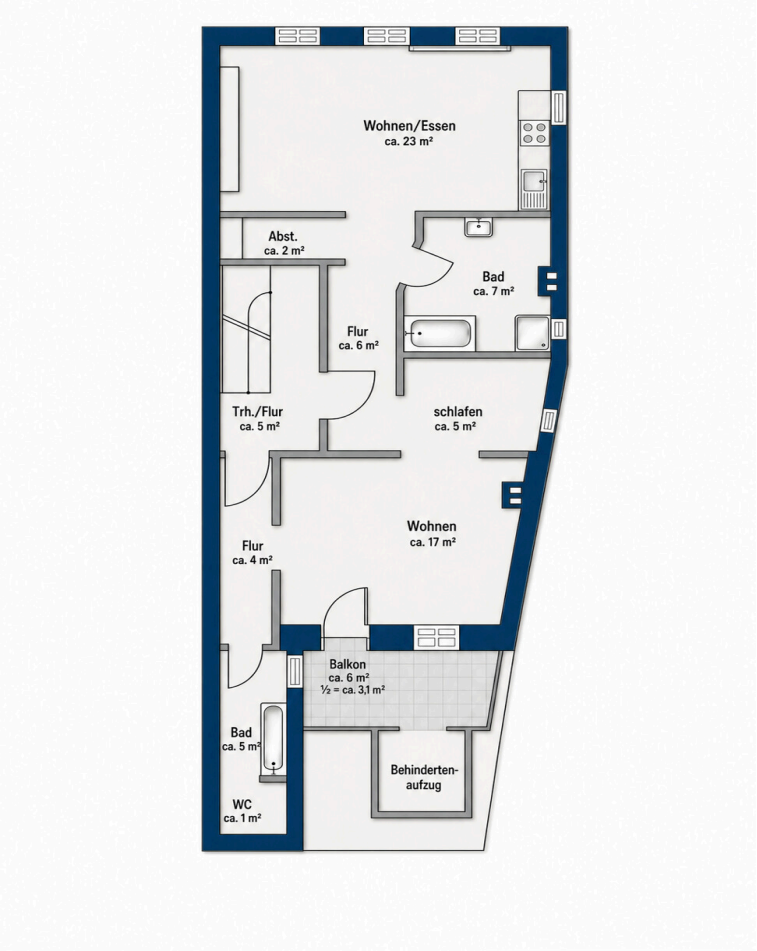
Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Grundrisse




Windfang
ca. 6 m²
Laden
ca. 34 m²
Trh./Flur
ca. 14 m²
Laden
ca. 14 m²
WC
ca. 1 m²
Behindertenaufzug


Wohnen/Schlafen
ca. 23 m²
Bad
ca. 7 m²
Flur
ca. 4 m²
Trh./Flur
ca. 5 m²
Küche
ca. 7 m²
Wohnen
ca. 15 m²
Flur
ca. 4 m²
Balkon
ca. 6 m²
½ = ca. 3 m²
Bad
ca. 3 m²
WC
ca. 1 m²
Behinderten-
aufzug



* KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung, keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Ein erster Eindruck

Historischer Charakter mit außergewöhnlicher Seltenheit
Das Ursprungsgebäude stammt aus dem Jahr 1460 und zählt damit zu den geschichtsträchtigen Bauwerken der Freiburger Altstadt. Über Jahrhunderte hinweg wurde die Liegenschaft erhalten, behutsam weiterentwickelt und prägt bis heute das historische Stadtbild der Gerberau.
Eine besondere Rarität stellt die Bauweise des Hauses dar: Im Gegensatz zu vielen Altstadthäusern ist das Gebäude auf einer Seite freistehend. Dadurch verfügt es über zusätzliche Fensterflächen, die für ein außergewöhnlich helles und freundliches Raumgefühl sorgen. Diese natürliche Belichtung ist in der dicht bebauten Altstadt eine seltene Besonderheit und unterstreicht den einzigartigen Charakter der Immobilie.
Die Verbindung aus jahrhundertealter Geschichte, denkmalgeschützter Architektur und dieser außergewöhnlichen Belichtung macht das Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien und anspruchsvolle Kapitalanleger.

Besondere Hinweise zum Kaufgegenstand
Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein historisches Kulturdenkmal mit einer außergewöhnlichen Geschichte und einem besonderen architektonischen Charakter. Die denkmalgeschützte Bauweise verleiht dem Objekt seinen einzigartigen Charme, bringt jedoch zugleich die für historische Gebäude typischen konstruktiven, technischen und rechtlichen Besonderheiten mit sich. Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sowie der statischen Gegebenheiten zu planen und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.
Das Gebäude wurde in traditioneller Holzkonstruktion errichtet und ist nur teilweise unterkellert. Aufgrund der historischen Bauweise entsprechen einzelne Bauteile, Raumhöhen, Schallschutz, Traglasten sowie technische Ausstattungen nicht dem heutigen Neubaustandard. Das Objekt eignet sich daher insbesondere für Käufer, die den besonderen Charakter historischer Immobilien schätzen und deren Besonderheiten zu würdigen wissen.
Das Anwesen wurde über viele Jahre mit großer Sorgfalt instand gehalten und fortlaufend modernisiert. Dennoch wurden – wie bei historischen Gebäuden üblich – nicht sämtliche Bauteile freigelegt oder sämtliche Leitungsanlagen vollständig erneuert. Eine technische und bauliche Prüfung durch den Erwerber wird ausdrücklich empfohlen.
Ein Energieausweis liegt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen für Kulturdenkmäler nicht vor.
Mit dem Erwerb übernimmt der Käufer die Verpflichtung, die vorhandenen Einrichtungen zur barrierefreien Erschließung, insbesondere den Behindertenaufzug beziehungsweise die barrierefreie Erschließung, ordnungsgemäß zu erhalten und zu warten.

Das Objekt wird inklusive des vorhandenen Inventars in den Ferienwohnungen sowie weiterer fest zugeordneter Einrichtungsgegenstände übergeben. Ausgenommen sind ausschließlich persönliche Gegenstände der Verkäufer.
Besonderer Bestandteil der Kaufvereinbarung ist, dass die derzeitigen Eigentümer ihre Wohnung im Gebäude auch künftig dauerhaft bewohnen. Hierzu wird ein lebenslanges, im Grundbuch gesichertes Mietverhältnis mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 25,00 €/m² vereinbart. Dieses Mietverhältnis bleibt auch im Falle einer Veräußerung, Zwangsversteigerung oder Insolvenz des jeweiligen Eigentümers bestehen.
Aus Rücksicht auf die bestehende Nutzung des Hauses sowie den Charakter der Immobilie soll die gewerbliche Einheit ausschließlich an ein ruhiges, verträgliches Gewerbe vermietet werden. Nutzungen mit erhöhten Geruchs-, Lärm- oder Publikumsaufkommen sind nicht vorgesehen.
Sämtliche weiterführenden technischen, rechtlichen und objektspezifischen Informationen sowie vorhandene Gutachten, Dokumentationen und Bestandsunterlagen stellen wir ernsthaften Kaufinteressenten im Rahmen einer Due Diligence nach Vorlage eines Bonitäts- beziehungsweise Finanzierungsnachweises gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Ausstattung und Details

Aufteilung und Nutzung
Die Immobilie wird vollständig möbliert einschließlich des vorhandenen Inventars übergeben und bietet ein etabliertes Nutzungskonzept mit einer attraktiven Kombination aus Gewerbe und Wohnen.
Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:
Erdgeschoss: Gewerbeeinheit, mit ca. 70 qm Gewerbefläche + ca. 20 qm Lagerraum (Wohnung) langfristig an den Einzelhändler OSKA vermietet (monatliche Kaltmiete beträgt 3.500,00 €).
1.Obergeschoss: eine 3-Zimmer Wohnung mit ca. 70,79 qm. Langzeitmiete mit 1.775,00 € Kalt.
2.Obergeschoss: Eine 2- Zimmer Wohnung mit ca. 43,40 qm. Genutzt als Ferienwohnung (aktuell kein Ferienwohnungsbetrieb).
2.Obergeschoss: Eine 1- Zimmer Wohnung mit ca. 26,80 qm.
3. Obergeschoss: Eine 4-Zimmer Wohnung mit ca. 61,36 qm. Genutzt als Ferienwohnung (aktuell kein Ferienwohnungsbetrieb).
Dachgeschoss: Eine 3-Zimmer Wohnung mit ca. 29,66 qm.
Alle Wohnungen sind vollständig ausgestattet und werden inklusive des vorhandenen Mobiliars und Inventars verkauft. Dadurch kann der laufende Betrieb ohne größeren organisatorischen Aufwand fortgeführt werden. Es handelt sich insgesamt um 4 vollausgestattete Einbauküchen die mitverkauft werden.
Für eine komfortable Erschließung der einzelnen Ebenen verfügt das Gebäude sowohl über einen Behindertenaufzug über 4 Etagen (nicht Dachspitz) als auch über einen Treppenlift bis zum 1.Obergeschoss. Die Wohnung im 1.Obergeschoss ist rollstuhlgerecht. Alle barriereunterstützenden Einrichtungen erhöhen den Nutzungskomfort und stellen insbesondere für Bewohner und Gäste mit eingeschränkter Mobilität einen erheblichen Mehrwert dar.
Es handelt sich um drei Formen der Dächer: Satteldach im vorderen sichtbaren Bereich. In der Mitte ein Flachdach und nach hinten raus ein Steildach.

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Alles zum Standort

Die Gerberau zählt zu den begehrtesten und charmantesten Adressen der Freiburger Altstadt. Das historische Quartier in der sogenannten Schneckenvorstadt verbindet den einzigartigen Charakter mittelalterlicher Gassen mit einer lebendigen Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel und Kultur. Einst das Handwerkerviertel der Gerber und Färber, hat sich die Gerberau zu einem der attraktivsten Stadtbereiche Freiburgs entwickelt und bewahrt dabei ihren unverwechselbaren historischen Charme.
Das Wohn- und Geschäftshaus profitiert von einer ausgezeichneten Innenstadtlage zwischen Martinstor und Schwabentor. Der Augustinerplatz, das Freiburger Münster sowie die Kaiser-Joseph-Straße sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Cafés, Restaurants, individuelle Boutiquen, Galerien und Dienstleistungsangebote prägen das direkte Umfeld und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine hervorragende Frequenz für Gewerbeflächen.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Straßenbahnlinien sowie der Freiburger Hauptbahnhof sind bequem erreichbar und gewährleisten eine optimale Verbindung innerhalb der Stadt und in die Region. Gleichzeitig bieten die nahegelegene Dreisam, der Schlossberg und zahlreiche Grünflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Die Kombination aus historischer Bausubstanz, urbanem Flair und exzellenter Infrastruktur macht die Gerberau zu einem der gefragtesten Wohn- und Geschäftsstandorte Freiburgs. Die Lage bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern langfristig hervorragende Perspektiven und eine nachhaltige Wertstabilität.

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Sonstige Angaben

Bei ernsthaftem Interesse an dieser Immobilie freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren nach Prüfung der Unterlagen einen Besichtigungstermin.
Wir bitten Sie ausdrücklich, das Objekt nicht eigenständig aufzusuchen oder die Eigentümer bzw. Mieter direkt zu kontaktieren. Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und in Begleitung unseres Hauses. Wir bitten um Verständnis, dass wir so die Privatsphäre der Bewohner schützen.
Vor der Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um Vorlage einer Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder eines gleichwertigen Bonitätsnachweises. Damit stellen wir sicher, dass ausschließlich ernsthafte und finanzierungsgeprüfte Kaufinteressenten besichtigen.
Vielen Dank für Ihr Verständnis. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26022087 - 79098 Freiburg im Breisgau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com