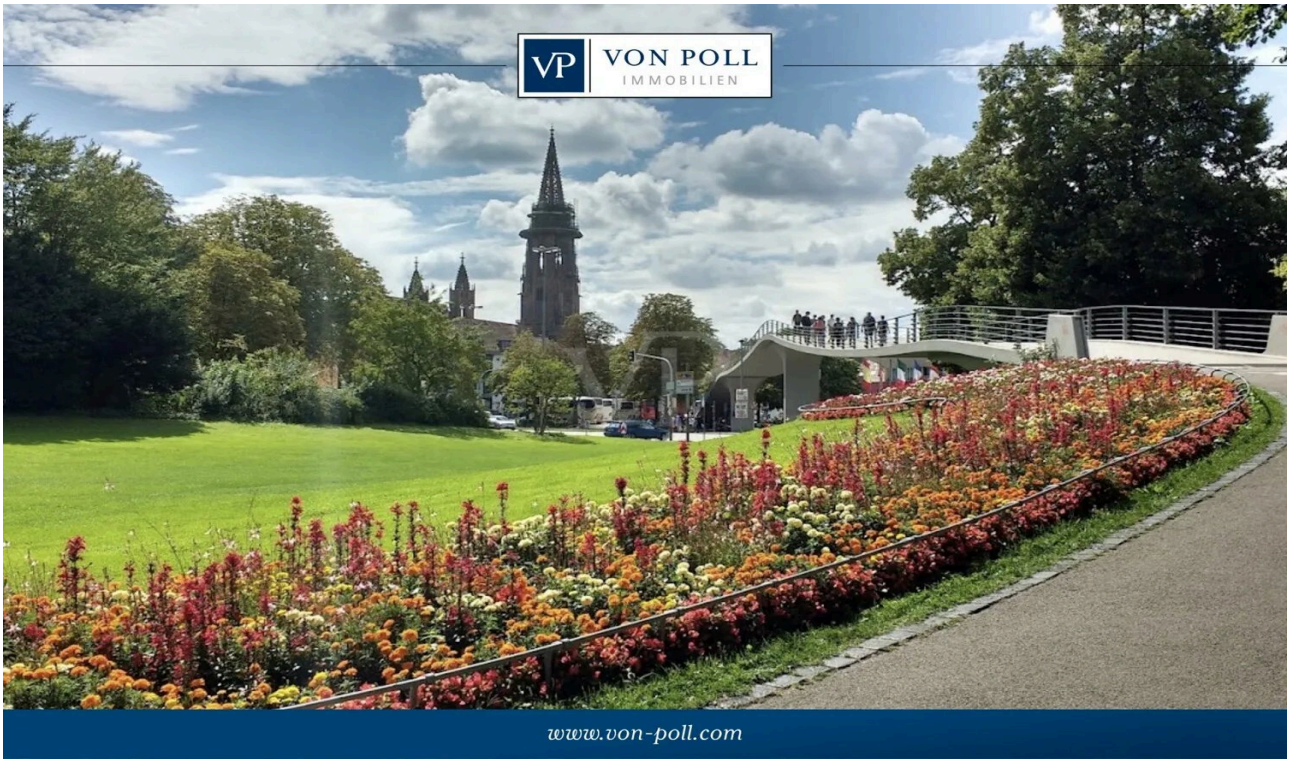
Freiburg

Erdgeschosswohnung mit Privatgarten in zentraler Lage zwischen Münster und Stadtgarten

Objektnummer: 26022092



KAUFPREIS: 1.320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136.4 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

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

Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26022092
Wohnfläche	ca. 136.4 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1872

Kaufpreis	1.320.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	20.10.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	73.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1872

Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

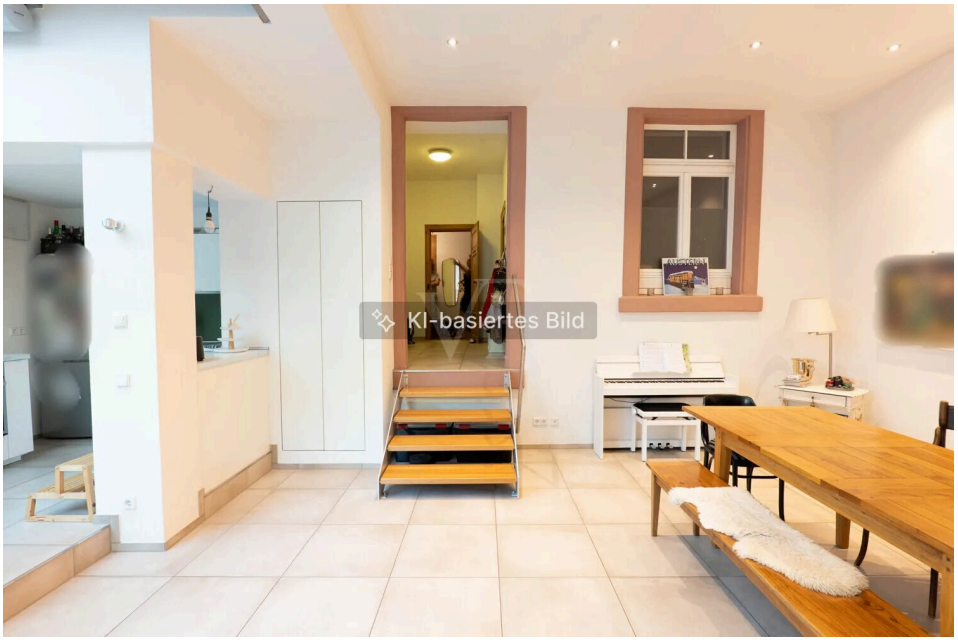
Die Immobilie

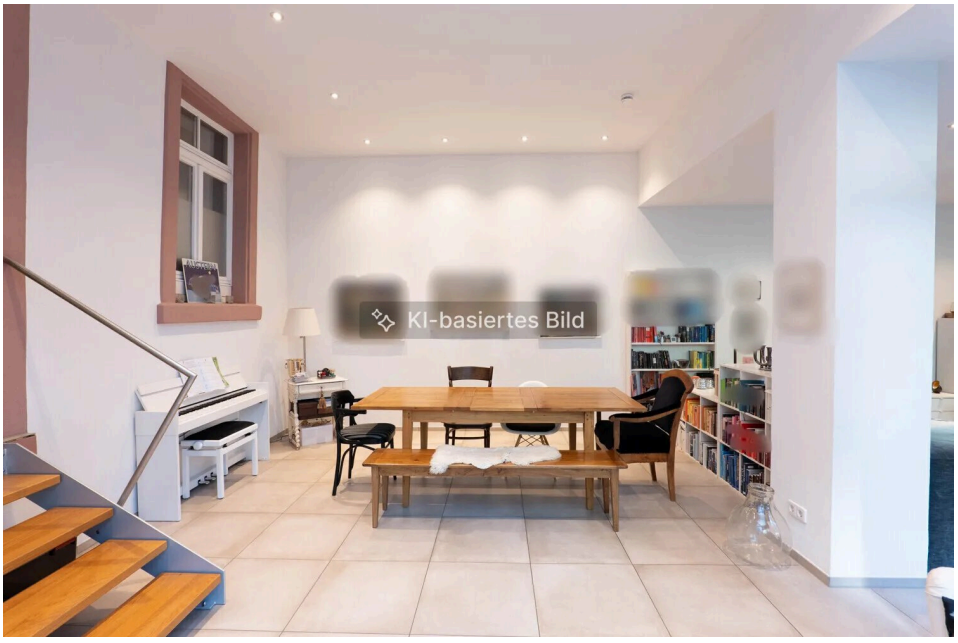




Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

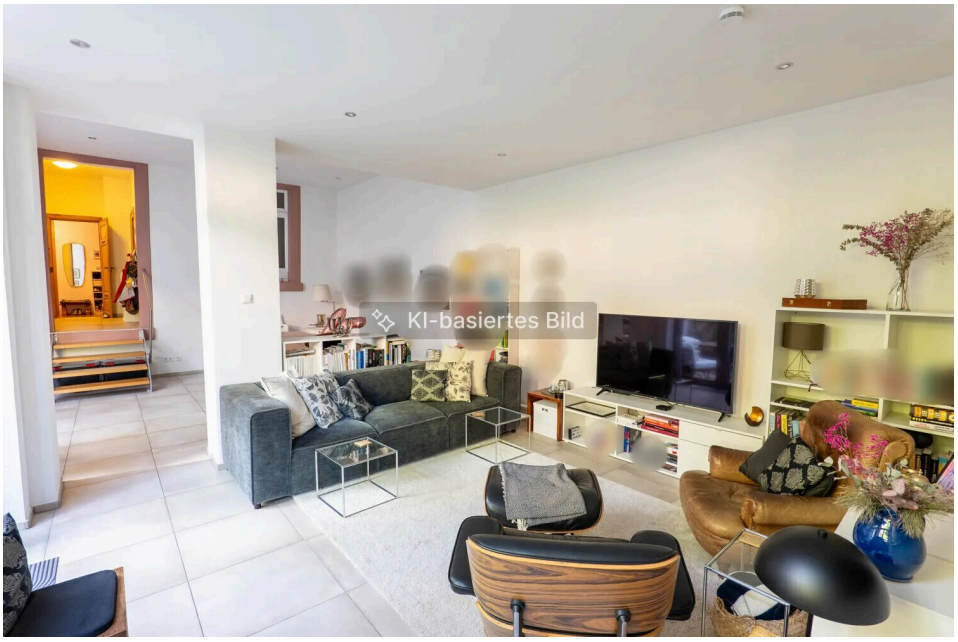
Die Immobilie





Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Die Immobilie

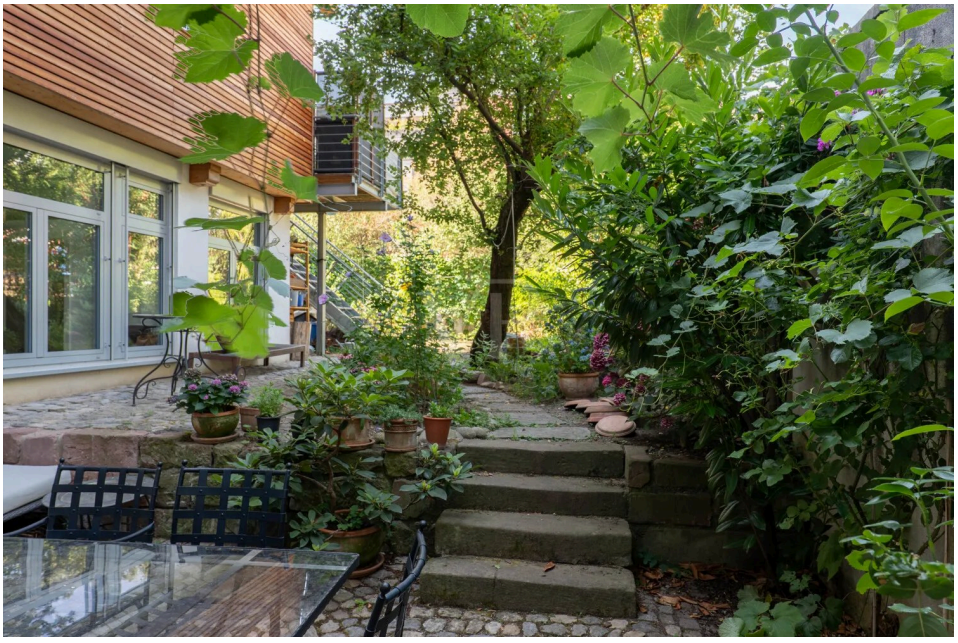




Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

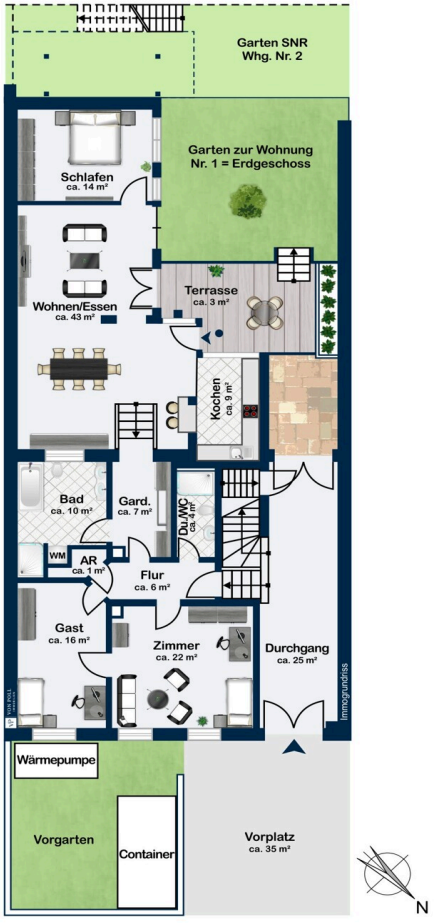
Die Immobilie





Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Grundrisse



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: 26022092 - 79098 Freiburg

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint den unverwechselbaren Charme eines historischen Baudenkmals mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Auf rund 136,4 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges und repräsentatives Zuhause, das durch die gelungene Verbindung aus historischer Architektur, hochwertiger Modernisierung und zeitgemäßem Wohnkomfort überzeugt.
Das im Jahr 1872 errichtete, denkmalgeschützte Gebäude wurde mit großer Sorgfalt und unter Wahrung seines architektonischen Charakters umfassend saniert und fortlaufend modernisiert. Historische Elemente wurden bewahrt und harmonisch mit einer modernen Ausstattung kombiniert – eine seltene Verbindung, die dieser Immobilie ihre besondere Ausstrahlung verleiht.
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Insgesamt stehen 4,5 Zimmer zur Verfügung, darunter drei großzügige Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als stilvolle Rückzugsorte, Homeoffice oder Gästezimmer. Das geräumige Badezimmer sowie die großzügigen Wohnbereiche schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit hoher Aufenthaltsqualität.
Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 1999/2000 wurde das gesamte Gebäude grundlegend modernisiert. Neben der Sanierung sämtlicher Wohneinheiten wurden der Dachstuhl vollständig erneuert und das Dachgeschoss ausgebaut. Sämtliche Maßnahmen erfolgten mit besonderem Augenmerk auf den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Integration zeitgemäßer Wohnstandards.
Die kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung der Immobilie spiegeln sich auch in den nachfolgenden Modernisierungsmaßnahmen wider. Im Jahr 2012 wurde die Fassade fachgerecht renoviert und trägt seither zum gepflegten und repräsentativen Erscheinungsbild des Hauses bei. Im Rahmen der Erweiterung 2017 dieser Wohnung entstand dieser stilistischer Wintergarten, welcher der Wohnung zusätzlichen Lichteinfall bietet.
Auch in jüngster Zeit wurde konsequent in die Zukunftsfähigkeit der Immobilie investiert. Im Jahr 2024 erfolgte der Einbau einer neuen Stahltreppe zum Keller. Im Jahr 2025 wurde die Installation einer modernen Wärmepumpenanlage für das gesamte Gebäude realisiert. Mit dieser zukunftsorientierten Investition wird den Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort gleichermaßen Rechnung getragen.
Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein stilvolles Zuhause in einem historischen Ambiente zu erwerben. Großzügige Wohnflächen, eine gepflegte und kontinuierlich modernisierte Bausubstanz sowie der unverwechselbare Charakter eines denkmalgeschützten Gebäudes machen diese Wohnung zu einer besonderen Wohnadresse für anspruchsvolle Käufer.

Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Ausstattung und Details

Die alten Gemäuer der damaligen Außenfassade wurden stimmig in den neu angebauten Wohnbereich integriert.
Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch eine gehobene Qualität und ein durchdachtes, zeitgemäßes Gesamtkonzept. Sorgfältig ausgewählte, funktionale und zugleich ästhetisch ansprechende Details schaffen ein harmonisches Wohnambiente, das modernen Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird. Die kontinuierliche und gewissenhafte Instandhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes trägt maßgeblich zu einem dauerhaft gepflegten und attraktiven Wohnumfeld bei.
Die gelungene Verbindung aus erhaltenen historischen Bauelementen und modernen Ausstattungsmerkmalen verleiht der Wohnung ihren besonderen Charakter und schafft eine Wohnatmosphäre, die Tradition und zeitgemäßen Komfort auf elegante Weise vereint.
Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der zugeordnete Gartenanteil auf zwei Ebenen. Dieser private Außenbereich bietet zusätzlichen Raum zur Erholung und Rückzugsmöglichkeit im Grünen und erweitert das Wohngefühl auf ideale Weise. Gleichzeitig eröffnet er vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Immobilie.
Das zweite Badezimmer dient auch als Gäste WC.
Eine Fußbodenheizung ist in allen Räumen des Erweiterungsanbaus (Gartenseite) von 2017 komplett vorhanden sowie im großen Familienbadezimmer.
Die beiden Zimmer der Nordseite sind mit Heizkörper beheizt.
Das Dach sowie das Dachgeschoss wurde 1999 und 2000 abgetragen und komplett erneuert und aufgestockt.

Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Alles zum Standort

Die Erasmusstraße befindet sich in der Freiburger Altstadt, direkt an den Freiburger Stadtgarten angrenzend und überzeugt durch ihre zentrale, zugleich angenehme Wohnlage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft, kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur aus.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Bundesstraße B31 und die Autobahn A5 sind zügig erreichbar.
Die Nähe zur Universität Freiburg, zum Universitätsklinikum sowie zu zahlreichen Arbeitgebern macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv. Ergänzt wird die hohe Wohnqualität durch nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die zu Spaziergängen, Sport und Erholung einladen. Der Stadtgarten und der Schlossberg sind fußläufig erreichbar.
Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität – eine der gefragtesten Wohnlagen Freiburgs.

Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

Sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen und der außergewöhnlichen Ausstrahlung dieser historischen und zugleich modernisierten Erdgeschosswohnung überzeugen können.

Objektnummer: 26022092 - 79098 Freiburg

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