Freiburg im Breisgau

Bezugsfreie 3-Zimmer Erdgeschosswohnung in Freiburg-Herdern, Erbpacht

Objektnummer: 26022099



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26022099 - 79104 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: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Auf einen Blick

Objektnummer	26022099
Wohnfläche	ca. 97 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Auf einen Blick: Energiedaten

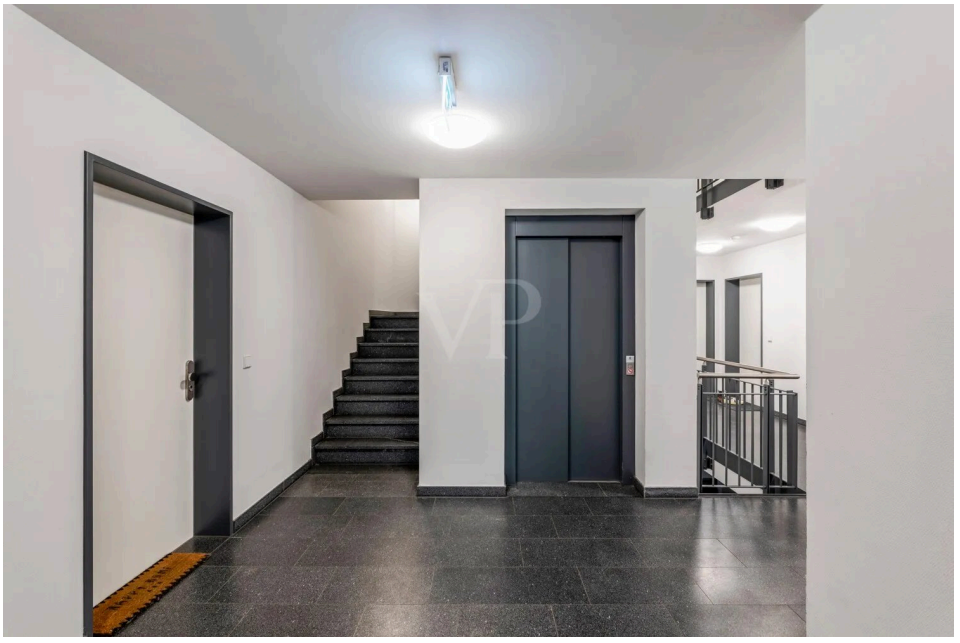
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	23.08.2028
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Die Immobilie





Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

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: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Ruhe, die von der klaren Architektur und der wertigen Materialauswahl ausgeht. Das Gebäude, im Jahr 2019 fertiggestellt, präsentiert sich in makellosem Zustand. Die Räume wirken einladend und großzügig, die ca. 97 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer, die mit feinem Gespür für Alltag und Ästhetik gestaltet wurden. Nichts wirkt überladen, alles folgt einem harmonischen Rhythmus, von der Diele bis in den Wohnbereich.

Im Zentrum steht das offene Wohn- und Esszimmer, das mit natürlichem Licht durchflutet wird. Hier verbinden sich Funktion und Eleganz auf angenehme Weise. Die Flächen sind so angelegt, dass sie sowohl gesellige Runden als auch entspannte Abende zu zweit ermöglichen. Die moderne Pelletheizung sorgt für ein behagliches Raumklima, das sich vor allem in den kühlen Monaten wohltuend bemerkbar macht.

Zwei Badezimmer unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Wohnung. Klare Linien, hochwertige Oberflächen und eine zeitlose Farbgebung bringen wohltuende Ruhe in den Alltag. Die Privatsphäre bleibt gewahrt, ohne dass man auf den Komfort moderner Ausstattung verzichten muss. Die Schlafräume öffnen sich angenehm zurückhaltend, bieten Rückzug und zugleich Raum für persönliche Gestaltung.

Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Ausstattung und Details

Diese stilvolle Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Architektur zu einem harmonischen Gesamtbild. Die Lage im Erdgeschoss ermöglicht ein besonders komfortables Wohnen und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.
Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, mit wie viel Sorgfalt und Liebe zum Detail dieses Zuhause gestaltet wurde. Klare Linien, ein stimmiges Raumkonzept und ausgewählte Materialien verleihen den Räumlichkeiten eine zeitlose Eleganz. Trotz ihres mehrjährigen Bestehens präsentiert sich die Immobilie in einem bemerkenswert gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand.
Ein besonderes Highlight bildet die hochwertige Markeneinbauküche von Jaso Küchen, die mit einem modernen BORA-Induktionskochfeld sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme, gleichmäßige Wärme, während elektrische Rollläden den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen.
Die Immobilie wurde vom Bauträger Treubau realisiert und überzeugt durch eine sorgfältige Ausführung sowie ein durchdachtes Wohnkonzept.
Hier erwartet Sie ein Zuhause, das nicht nur durch seine Ausstattung begeistert, sondern vor allem durch sein besonderes Wohngefühl: modern, stilvoll und einladend – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.
Ausstattungshighlights
- Hochwertige Markeneinbauküche von Jaso Küchen mit BORA-Induktionskochfeld
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima
- Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort
- Komfortable Erdgeschosslage
- Durchdachte Raumaufteilung und harmonisches Wohnkonzept
Sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Gesamtzustand
Realisierung durch den Bauträger Treubau.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenbereich in sonniger Südwestlage, der von jedem Zimmer aus direkt zugänglich ist und den Wohnraum auf harmonische Weise ins Grüne erweitert.

Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Alles zum Standort

Freiburg-Herdern – urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität

Die Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Lage in der Karlstraße im beliebten Freiburger Stadtteil Herdern. Die Lage verbindet auf angenehme Weise die Nähe zur Innenstadt mit dem gewachsenen und charaktervollen Wohnumfeld eines der gefragten Freiburger Stadtteile.

Die historische Altstadt mit dem Freiburger Münster, dem beliebten Münstermarkt sowie zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet Herdern mit seinen begrünten Straßenzügen, attraktiven Altbauten und der Nähe zum Herdermer Hang ein angenehmes und hochwertiges Wohnambiente.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, gastronomische Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege mit dem Fahrrad ermöglichen eine komfortable Mobilität innerhalb der Stadt.

Ein weiterer Standortvorteil ist die Nähe zur Albert-Ludwigs-Universität, zum Universitätsklinikum und zum Institutsviertel. Dadurch ist die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Neben der urbanen Lage bietet Freiburg einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert. Die Nähe zum Schlossberg, zu zahlreichen Grünflächen und zum Schwarzwald eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten.

Die Karlstraße vereint damit zentrale Erreichbarkeit, eine sehr gute Infrastruktur und die besondere Lebensqualität Freiburgs mit dem charmanten Wohnumfeld von Herdern – eine attraktive Adresse für alle, die stadtnah und dennoch mit kurzen Wegen ins Grüne wohnen möchten.

Die ruhige, von der Straße abgewandte Lage direkt am denkmalgeschützten Friedhof bietet ein besonders angenehmes und entspanntes Wohnambiente. Gleichzeitig überzeugt die Wohnung durch ihre attraktive Zentrumsnähe: Das Freiburger Münster ist in nur etwa zehn Gehminuten bequem erreichbar.

Objektnummer: 26022099 - 79104 Freiburg im Breisgau

Sonstige Angaben

Der jährliche Erbpachtzins für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt 4.877,00 €.

Objektnummer: 26022099 - 79104 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