

Freiburg im Breisgau

# Elegante Altbauwohnung in der Belle Etage einer charmanten Stadtvilla im Holbeinviertel

Objektnummer: 24022069



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

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

Objektnummer: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24022069   |
| Wohnfläche   | ca. 193 m² |
| Etage        | 1          |
| Zimmer       | 4.5        |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1903       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.190.000 EUR                                                             |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Öl             |

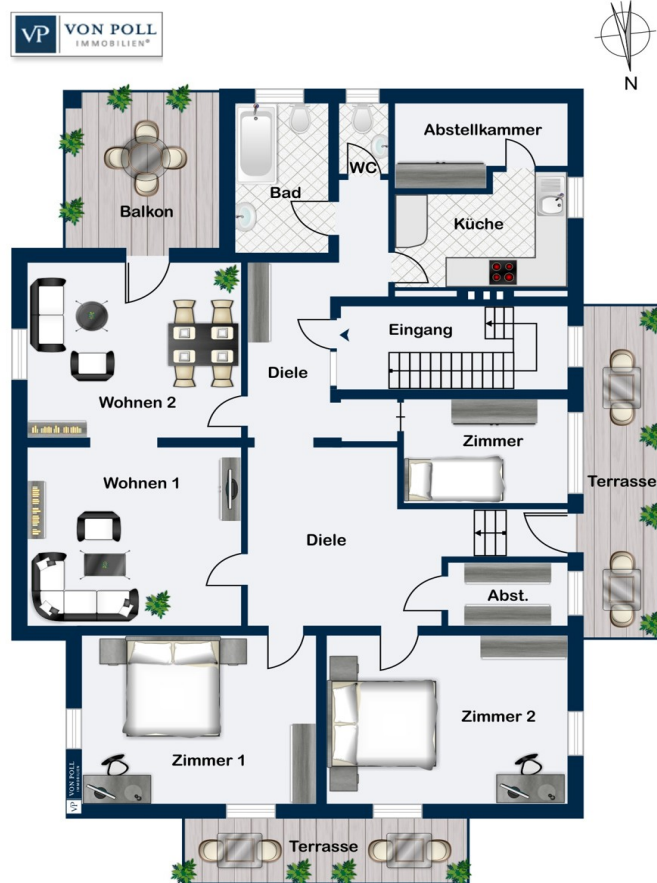
Objektnummer: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

## Grundrisse



1. Obergeschoss

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: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie befindet sich aktuell in der Vorbereitung. Fotos und weitere Informationen folgen. Aber lassen Sie sich gerne schon jetzt für das Angebot vormerken. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

## Ausstattung und Details

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird aber zum Januar 2025 bezugsfrei.

Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss eines eleganten Altbaus vereint klassischen Charme mit moderner Raumaufteilung. Auf einer durchdachten Fläche erwartet Sie ein komfortables Wohnambiente mit mehreren Zimmern und Außenbereichen, die Ihnen Ruhe und Entspannung bieten.

**Raumaufteilung und Ausstattung**

**Eingangsbereich / Diele:** Die Wohnung empfängt Sie in einer einladenden Diele, die in die verschiedenen Wohnbereiche führt. Großzügig geschnitten, bietet sie ausreichend Platz für eine Garderobe und verleiht der Wohnung eine repräsentative Note.

**Wohnbereiche:** Zwei großzügige Wohnbereiche, Wohnen 1 und Wohnen 2, die durch ihre flexible Gestaltung ideal für gemütliche Abende oder gesellige Runden geeignet sind.

Beide Räume zeichnen sich durch eine helle und freundliche Atmosphäre aus und bieten durch ihre Nähe zum Balkon und den Terrassen einen wunderbaren Blick ins Freie.

**Schlafzimmer:** Die Wohnung verfügt über zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, Zimmer 1 und Zimmer 2, die durch ihre ruhige Lage perfekt für erholsame Nächte und als Rückzugsorte geeignet sind. Die Zimmer sind hell gestaltet und bieten durch die Anordnung der Fenster eine angenehme Tageslichtstimmung.

**Küche:** Die kompakte, funktionale Küche befindet sich in der Nähe des Eingangsbereichs und bietet ausreichend Stauraum sowie alle nötigen Anschlüsse für moderne Küchengeräte. Direkt neben der Küche befindet sich eine praktische Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum.

**Bad und separates WC:** Die Wohnung verfügt über ein modernes Bad mit Badewanne und Fenster, das für Tageslicht und gute Belüftung sorgt. Das separate WC liegt gleich nebenan und ist praktisch vom Eingangsbereich aus zu erreichen.

**Abstellraum:** Ein zusätzlicher Abstellraum in der Nähe von Zimmer 2 bietet noch mehr Stauraum für Haushaltsutensilien, Koffer oder andere Gegenstände.

**Außenbereiche**

Die Wohnung beeindruckt mit gleich drei großzügigen Außenbereichen:

**Balkon:** Ein Balkon, der an Wohnen 2 angrenzt und nach Westen ausgerichtet ist. Dieser sonnige Außenbereich eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder als erweiterter Wohnraum an schönen Tagen.

**Terrassen:** Zwei weitere Terrassen bieten zusätzlichen Außenraum. Eine große Terrasse ist vom Flur nahe Zimmer 1 zugänglich, während eine weitere kleinere Terrasse an Zimmer 2 angrenzt. Beide Terrassen bieten Platz für Sitzgelegenheiten und laden zum Verweilen ein – sei es zum Frühstück in der Morgensonne oder einem gemütlichen Abendessen im Freien.



Objektnummer: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohngegend im beliebten Freiburger Stadtteil Wiehre. Dieser Stadtteil gilt als eine der begehrtesten Lagen in Freiburg im Breisgau und zeichnet sich durch seine zentrale Lage, charmante Altbauten und eine grüne Umgebung aus. Die Lage besticht durch ihre Nähe zur Innenstadt, die sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Stadtteil Wiehre bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Wochenmärkten, die das Leben in dieser Gegend besonders angenehm machen. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist die Nähe zum Schlossberg, einem beliebten Ausflugsziel mit Wanderwegen und herrlichem Blick über die Stadt, ein großes Plus. Der Stadtgarten und der Lorettoberg liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grünen. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind in der Umgebung zahlreich vorhanden, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, mit mehreren Straßenbahnlinien und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe, die einen schnellen Zugang zum gesamten Stadtgebiet ermöglichen.

Objektnummer: 24022069 - 79100 Freiburg im Breisgau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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