

Freiburg – Wiehre

# Mehrfamilienhaus im Holbeinviertel

Objektnummer: 24022015



KAUFPREIS: 2.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 484 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 925 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

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

Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022015	Kaufpreis	2.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 484 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1936	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	3 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2024
		Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 537 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936
Energieausweis gültig bis	15.02.2035		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Die Immobilie





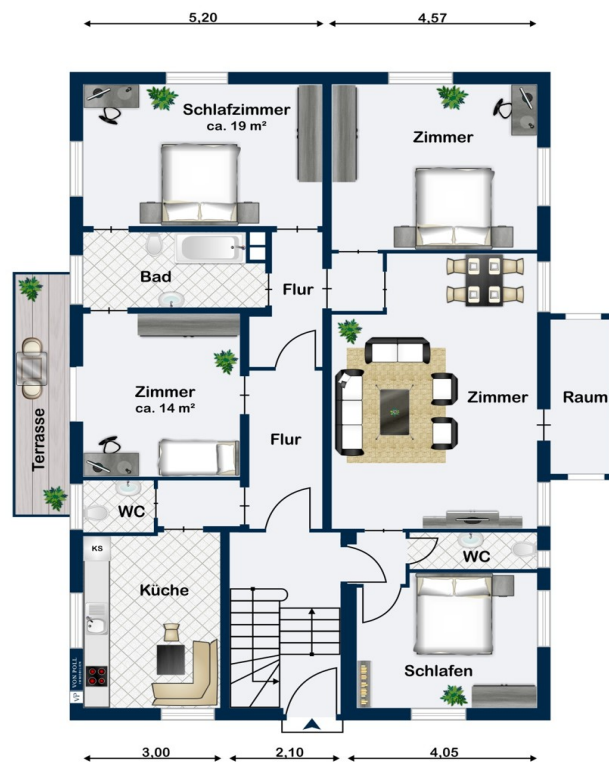
Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Die Immobilie

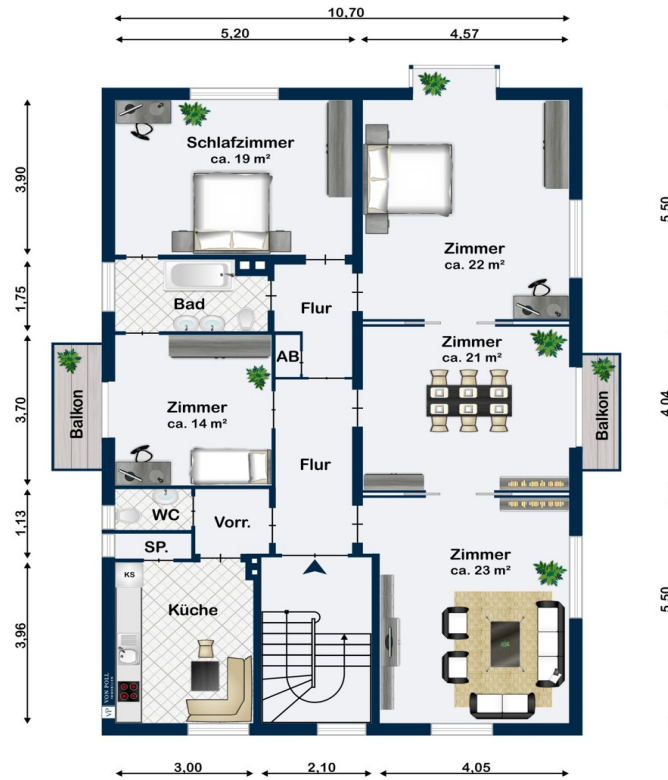


Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

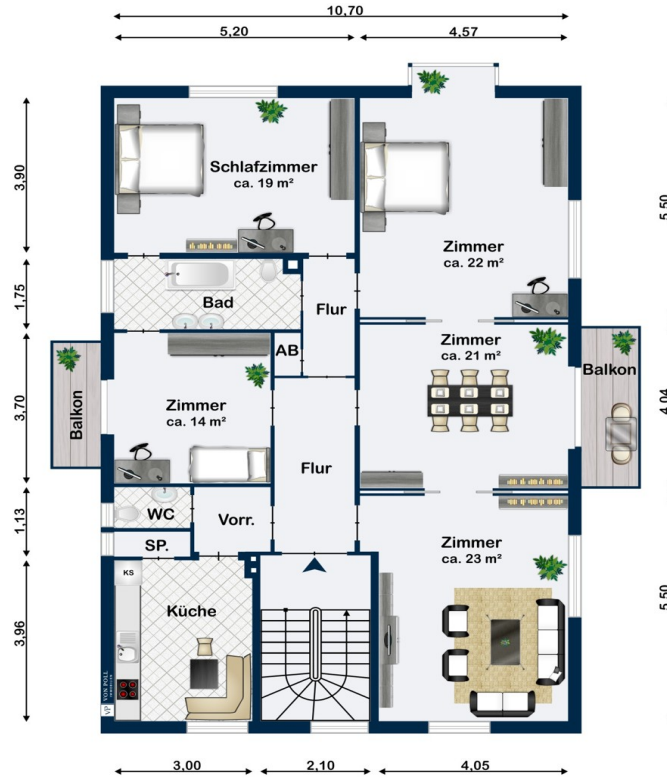
## Grundrisse



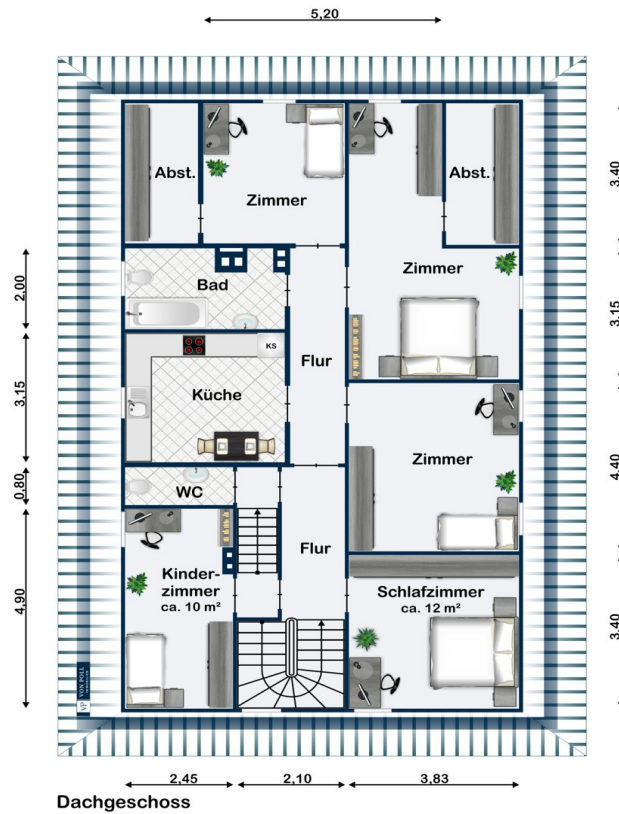
Untergeschoss



Erdgeschoss



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: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Ein erster Eindruck

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt fünf Etagen, wovon eine als Keller und vier zu Wohnzwecken genutzt werden. Die klassische Architektur ist typisch für das beliebte Holbeinviertel in dem Freiburger Stadtteil Wiehre. Das Gebäude hat ein steiles Walmdach mit kleinen Dachgauben. Die Fassade ist in einem hellen freundlichen Beige gestrichen, und die Fensterläden in einem kräftigen Rotbraun bilden einen schönen Kontrast. Die Fenster sind symmetrisch angeordnet, und einige haben kleine Sprossen, die dem Gebäude einen traditionellen Charme verleihen. Zur Straße und an der Hinterseite des Gebäudes sind insgesamt fünf Balkon mit Metallgeländer angebracht. Ein abschüssiger Weg führt zur Haustür hinunter, früher wurde dieser Weg auch genutzt, um zu den Garagen zu gelangen. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone in leichter Hanglage, der Eingang liegt unter Straßenniveau. Die Wiehre ist bekannt für ihren üppigen Baumbewuchs, so hat man das Gefühl in der Natur zu leben, aber doch zentrumsnah zu sein. Über die Günterstalstraße und die nur wenige Meter entfernte Straßenbahnhaltestelle, ist die Immobilie optimal an den Verkehr angebunden. Die Immobilie weist baujahresbedingte Abnutzungen auf. Anfang 2024 wurden die Gasetagenheizungen erneuert. Um die Immobilie auch für die Zukunft in einen guten energetischen Zustand zu versetzen, wurde ein Sanierungsfahrplan angefertigt. Der Energieausweis wird aktuell angefertigt.

Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Ausstattung und Details

Die Wohnungen verfügen über einfache bis normale Ausstattungsmerkmale. Sie verfügen über drei bis fünf Zimmer. Die Leitungen verlaufen baujahresbedingt über Putz. Die Böden haben unterschiedliche Beläge: Fliesen, Dielen, Parkett und Laminat. Die Dachbodendecke wurde in den vergangen mit OSB-Platten und Isolierung versehen, das Dach selbst ist nicht gedämmt.

Im Keller ist bei einem letzten Starkregenereignis Wasser eingetreten, hierzu liegt ein Bericht vor, der gerne eingesehen werden kann.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurde in den letzten Jahren durchgeführt:

- Erneuerung des kompl. Fassadenansriches und Instandsetzung von Putz- und Mauerwerksbeschädigungen.
- Anstrich der Gebäudefenster, Hoftüren und Garagentore
- Austausch der Holzschlagläden gegen witterungsbeständige Aluminiumschlagläden
- Oberflächenversiegelung der Balkonflächen
- Dämmung des Dachboden mit 120 mm PUR/PIR Dämmung
- Austausch der alten Gaskessel gegen Gasbrennwertthermen

Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Alles zum Standort

Das Holbeinviertel, im beliebten Stadtteil Freiburg-Wiehre gelegen, präsentiert sich als eine einzigartige Verbindung von historischem Erbe und zeitgenössischer Lebensqualität. Dieses begehrte Stadtviertel, benannt nach dem berühmten deutschen Renaissance-Maler Hans Holbein, zeichnet sich durch seine malerischen Straßen, grünen Plätze und kulturelle Vielfalt aus. Die charakteristische Architektur des Holbeinviertels spiegelt die reiche Geschichte der Stadt wider. Traditionelle Altbauten verschmelzen harmonisch mit modernen Wohnkomplexen, wodurch ein lebendiges und vielseitiges Stadtbild entsteht. Die historischen Fassaden erzählen Geschichten aus längst vergangenen Zeiten, während zeitgemäße Annehmlichkeiten das Wohnen im Holbeinviertel zu einem authentischen und komfortablen Erlebnis machen. Umgeben von Parks und Grünflächen finden Sie zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Ob ein entspannter Spaziergang Richtung Günterstal, zum Kybfelsen, eine Wanderung auf den Schauinsland oder ein Picknick auf der Wonnhalde – die grüne Infrastruktur schafft einen ausgeglichenen Lebensraum mitten in der Stadt. Das Holbeinviertel ist ein Schmelztiegel verschiedener Kulturen und Lebensstile. Mit einer Fülle von Kunstgalerien, kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und internationalen Restaurants ist für jeden Geschmack etwas dabei. Die lebendige Gemeinschaft organisiert regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und Märkte, die das Viertel mit Energie und Lebensfreude erfüllen. Die zentrale Lage des Holbeinviertels gewährleistet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsstätten. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. Die Nähe zum Hauptbahnhof und die guten Verkehrsverbindungen machen es einfach, die umliegenden Stadtteile sowie die malerische Umgebung von Freiburg zu erkunden.



Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Objektnummer: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## 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)