

Freiburg – Wiehre

# Mehrfamilienhaus im Holbeinviertel

*Número da propriedade: 24022015*



PREÇO DE COMPRA: 2.200.000 EUR • ÁREA: ca. 484 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 925 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Numa vista geral

|                        |                        |  |   |
|------------------------|------------------------|--|---|
| Número da propriedade  | 24022015               | Preço de compra  | 2.200.000 EUR   |
| Área                   | ca. 484 m <sup>2</sup> | Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar   |
| Ano de construção      | 1936                   | Comissão para arrendatários                                | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de estacionamento | 3 x Garagem            | Modernização / Reciclagem                                  | 2024  |
|                        |                        | Tipo de construção   | Sólido  |
|                        |                        | Área arrendáve   | ca. 537 m <sup>2</sup>  |
|                        |                        | Móveis   | Varanda   |

Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia        | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1936                              |
| Aquecimento             | Gás                               |  |                                   |

Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## O imóvel



Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## O imóvel



Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## O imóvel



Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## O imóvel





Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## O imóvel



Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Outras informações

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

Número da propriedade: 24022015 - 79100 Freiburg – Wiehre

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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