Herdern zentral- bezugsfreie 2-Zi-Wohnung mit Loft-Feeling u. beeindruckender Raumhöhe unterm Dach



FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

Hauptdgverk

Hauptstr. 27
79104 Freiburg im Breisgau / Herdern
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	79104
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau / Herdern
Wohnfläche	ca. 42 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	279.000,00 €
Freitext Preis	inkl. Einbauküche
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Provisionshinweis	(Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen)
Baujahr	1977
Energieeffizienzklasse	C
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	90 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	13.10.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1977
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Unterkellert	Nein
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km
verfügbar ab (HP)	01.12.2025

Beschreibung

Im Herzen von Freiburg-Herdern, nur einen Steinwurf vom historischen Kirchplatz entfernt, liegt diese Wohnung in einer der beliebtesten Wohnlagen Freiburgs. Herdern verbindet charmantes Dorfgefühl mit grünen Vorgärten, kleinen Läden, Cafés und Wochenmarkt – und ist trotzdem fast schon Innenstadt.

Das Institutsviertel und die Uni im Bereich Herdern/Neuburg mit vielen Fakultäten, Bibliotheken und Instituten sind schnell erreicht – je nach Ziel bequem mit dem Rad oder direkt mit der Stadtbahn. Die Straßenbahnhaltestelle „Hauptstraße“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Altstadt, zum Universitätszentrum, zur Uniklinik und zum Hauptbahnhof. Für alle, die Arbeit, Studium, Stadtleben und hohe Wohnqualität verbinden wollen, ist Herdern eine der Top-Adressen in Freiburg.

Ausstattung & Wohngefühl

Diese 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Dachgeschoss überrascht auf den ersten Blick:

Durch die Öffnung der Wohnung bis zur Firstfette entsteht ein beeindruckendes Raumvolumen – deutlich mehr, als man bei der Quadratmeterzahl erwarten würde. Die großzügige Höhe, die Dachschrägen und die schönen, weiß gestrichenen Sichtbalken verleihen dem Raum ein besonderes Flair und schaffen ein tolles, luftiges Wohngefühl, fast wie in einem kleinen Loft unter dem Dach.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, die Holz- und Kunststoff-Isolierglasfenster lassen viel Licht herein und unterstreichen die helle, freundliche Atmosphäre. Im Wohn- und Schlafbereich sorgt der Parkettboden für eine warme, wohnliche Ausstrahlung.

Das große Tageslichtbad mit Dusche und WC wurde renoviert und modernisiert. Besonders praktisch sind der separate Abstellraum (ca. 3,02 m^2, direkt vom Bad aus zugänglich) sowie zusätzlicher Stauraum in den Dachschrägen, der für Ordnung und Platz sorgt.

Im Untergeschoss steht der Hausgemeinschaft ein beheizbarer Hobbyraum im Keller zur Verfügung – ideal für Hobbys, Fitness oder als ruhiger Rückzugsort.

Das 1977 erbaute Haus wurde über die Jahre hinweg umfassend gepflegt und in mehreren Abschnitten modernisiert – unter anderem mit neuen Fenstern, einer neuen Gaszentralheizung (2005) und kürzlich erneuerten Dachfenstern.

Ein besonderes Angebot für alle, die das Leben in Freiburg-Herdern lieben: zentral, ruhig, charmant.

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in bester Lage im beliebten Stadtteil Freiburg-Herdern, in der Hauptstraße 27 – direkt am idyllischen Glasbach gelegen. Die Wohnlage in einer ruhigen Einbahnstraße verbindet zentrale Erreichbarkeit mit angenehmer Ruhe.

Der zentrale Ortsplatz von Herdern mit seinem Wochenmarkt, kleinen Geschäften und Cafés ist nur wenige Schritte entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zur Universität und in die Freiburger Innenstadt befindet sich lediglich ca. 50 Meter vom Haus entfernt.

Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnaher Umgebung und ist besonders attraktiv für Berufstätige, Studierende und alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Ausstattung Beschreibung

Zur gemeinschaftlicher Nutzung im Hause Hobbykeller. Überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof.
Kein Keller zur Wohnung gehörend.
Kein Aufzug.

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bildergalerie





Hof/ Hausrückseite









Bildergalerie













Bildergalerie



Gemeinschaftlicher Keller



Fahrradparker



LEGENDE

01 Treppenhaus
02 Wohnen/Essen/Küche - 23,85 m²
03 Schlafen - 11,50 m²
04 Du./WC - 4,47 m²
05 Abstellraum - 3,02 m²

Ihr Ansprechpartner

Herr Florian Müller

Florian Müller Immobilien GmbH

Willy-Brandt-Allee 14

79111 Freiburg

Tel.: 0761/8972433
Fax.: 0761/8972432

Homepage: www.m-immobilien.de
Email: info@m-immobilien.de