

Objektnummer 4113935

Freiburg im Breisgau - Secret Sale – Rarität in Freiburg-Herdern: Villa mit großem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis	***3.150.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wisser Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informat Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Z Im Erfolgsfall zahlt der Käufer an die BOREAS Immobilien Gm Höhe von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. D notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des n fällig. Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Vorinformation ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vere***
Wohnfläche	***636,0 m²***
Grundstücksfläche	***3.300,0 m²***
Anzahl Zimmer	***15,0***
Anzahl Badezimmer	***3,0***
Anzahl Stellplätze	***3,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Fläche Balkon / Terrasse	***58,0***
Baujahr	***1955***
Zustand	***Gepflegt***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Wanne, Dusche, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Parkett, Marmor***
Kamin	
Heizungsart	***Zentral***
Stellplatzart	***Garage***
Gartennutzung	
Swimmingpool	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***29.06.2035***
Energiebedarf	***235.72***
Energieträger	***Erdgas leicht***
Energieeffizienzklasse	***G***
Ausstelldatum	***30.06.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Freiburgs – im Stadtteil Herdern. Der traditionsreiche und zugleich lebendige Stadtteil überzeugt durch seine ruhige, grüne Wohnatmosphäre, eine hervorragende Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zur Freiburger Innenstadt. Herdern zählt seit vielen Jahren zu den exklusivsten Wohngebieten der Stadt und verbindet urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet Herdern zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Fachgeschäfte, die den Stadtteil besonders attraktiv machen.
Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung. Die Albert-Ludwigs-Universität Freiburg sowie das Universitätsklinikum sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Freiburger Innenstadt sowie zu allen weiteren Stadtteilen. Der Freiburger Hauptbahnhof ist je nach Lage innerhalb von etwa 8–10 Minuten mit dem Fahrrad, 10–15 Minuten mit der Straßenbahn oder ca. 8 Minuten mit dem Auto erreichbar. Von dort bestehen direkte ICE-Verbindungen unter anderem nach Karlsruhe, Mannheim, Frankfurt, Basel und Zürich. Über die Bundesstraße B31 sowie die Autobahn A5 (Karlsruhe–Basel) ist eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten
Die Nahversorgung ist hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie verschiedene Supermärkte, Biomärkte, Bäckereien sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte. Die Freiburger Altstadt mit ihrer vielfältigen Einkaufslandschaft ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet zahlreiche Boutiquen, Fachgeschäfte sowie Einkaufszentren.

Entfernungen:
Innenstadt / Münsterplatz: ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad, 5–10 Minuten mit dem Auto, ca. 15–20 Minuten zu Fuß
Hauptbahnhof: ca. 8 Minuten mit dem Auto, 10–15 Minuten mit der Straßenbahn
Supermarkt: ca. 3–5 Minuten
Bäckerei und Apotheke: fußläufig erreichbar

Gastronomie und Freizeit
Herdern bietet eine große Auswahl an Restaurants, Cafés, Weinlokalen und Biergärten. Darüber hinaus lädt die Freiburger Altstadt mit ihrer vielfältigen Gastronomieszene zum Verweilen ein – von traditioneller badischer Küche bis hin zu internationalen Restaurants auf gehobenem Niveau. Zahlreiche Grünflächen, Parks und Spazierwege sowie der nahe gelegene Schlossberg bieten hervorragende Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeitaktivitäten. Auch der Schwarzwald mit seinen Wander- und Radwegen beginnt praktisch vor der Haustür.

Kultur und Veranstaltungen
Freiburg zählt zu den kulturell attraktivsten Städten Süddeutschlands. Zu den Höhepunkten gehören unter anderem:
Freiburger Weihnachtsmarkt
Münstermarkt (täglich außer sonntags)
Zelt-Musik-Festival (ZMF)
Weinfeste und Stadtfeste
Konzerte im Konzerthaus Freiburg
Theater Freiburg
zahlreiche Museen und Galerien
Darüber hinaus bietet Freiburg das ganze Jahr über ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm mit Konzerten, Märkten, Festivals und kulturellen Events.

Flughafen
Die Lage bietet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mehrerer internationaler Flughäfen:
EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg: ca. 50–60 Minuten mit dem Auto, direkte Bahnverbindung über Basel
Flughafen Zürich: ca. 1 Stunde 30 Minuten mit dem Auto
Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden: ca. 1 Stunde 15 Minuten mit dem Auto
Flughafen Stuttgart: ca. 2 Stunden mit dem Auto

Zusammenfassung
Herdern vereint exklusives Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Nähe zur historischen Freiburger Altstadt, zum Hauptbahnhof, zur Universität, zum Universitätsklinikum sowie zum Schwarzwald macht diesen Stadtteil zu einer der gefragtesten Wohnlagen Freiburgs. Ob für Familien, Berufstätige oder Kapitalanleger – Herdern bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität und eine nachhaltige Wertbeständigkeit.

Objektbeschreibung

Villa mit parkähnlichem Grundstück in begehrter Bestlage von Freiburg-Herdern

Im Rahmen eines diskreten Secret Sales präsentieren wir Ihnen eine außergewöhnliche Villenimmobilie in einer der exklusivsten Wohnlagen Freiburgs – Freiburg-Herdern.

Die repräsentative Villa vereint zeitlose Architektur, ein Höchstmaß an Privatsphäre und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück zu einer seltenen Kaufgelegenheit. Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft bietet diese Immobilie ein exklusives Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ob als repräsentativer Familiensitz, Mehrgenerationenhaus, exklusiver Rückzugsort oder als Grundlage für eine anspruchsvolle Projektentwicklung – dieses Anwesen eröffnet vielseitige Perspektiven und überzeugt durch sein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

Auf Wunsch des Eigentümers erfolgt die Vermarktung ausschließlich im Rahmen eines diskreten Secret Sales. Wir bitten daher um Verständnis, dass detaillierte Informationen, Objektunterlagen sowie die genaue Lage ausschließlich im Rahmen eines persönlichen Gesprächs und unter Wahrung absoluter Vertraulichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Die Übersendung eines Exposés sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erfolgen nach Vorlage eines geeigneten Kapitalnachweises oder einer Finanzierungsbestätigung, um den diskreten Verkaufsprozess im Interesse aller Beteiligten sicherzustellen.

Für ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Sonstiges

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Eine Haftung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird nicht übernommen.

Zwischenverkauf vorbehalten.