



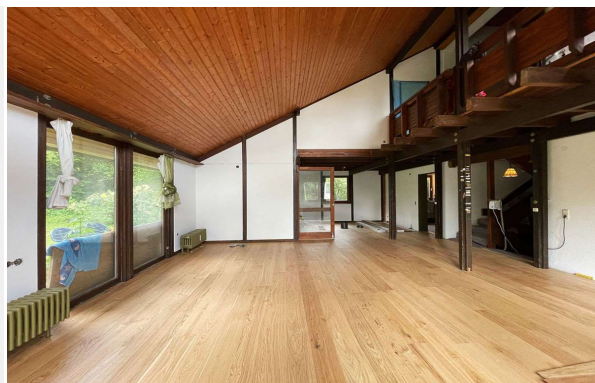
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer 4890974

Freiburg - Erbpacht: Architektonisches Split-Level-Haus mit 207,90 m² Wohnfläche und großem Garten

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis

448.000,00 €

Provision

3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Der Eigentümer der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen über die Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Ziffernfehler vorbehalten. Im Erfolgsfall zahlt der Käufer an die BOREAS Immobilien GmbH eine Provision in Höhe von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Der Kaufpreis ist notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des Kaufvertrages fällig. Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Vorinformation dar und ist ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen zu entnehmen.

Wohnfläche

207,9 m²

Grundstücksfläche

723,0 m²

Anzahl Zimmer

7,0

Anzahl Schlafzimmer

5,0

Anzahl Badezimmer

2,0

Anzahl Stellplätze

2,0

Anzahl Balkone

1,0

Baujahr

1977

Zustand

Modernisiert

Ausstattungskategorie

Standard

Bad

Dusche, Wanne, Fenster

Küche

Einbauküche

Bodenart

Parkett, Fliesen

Heizungsart

Zentral

Befeuerung

Öl

Stellplatzart

Carport, Freiplatz

Gartennutzung

Unterkellert

Keller

Gäste-WC

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.02.2036
Energiebedarf	204.2
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	10.02.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Bereich Oberer Weiher im Süden der beliebten Universitätsstadt Freiburg im Breisgau. Die Umgebung zeichnet sich durch eine besonders hohe Lebensqualität aus und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der hervorragenden Infrastruktur einer der dynamischsten Städte Süddeutschlands.

Freiburg gilt als wirtschaftliches, kulturelles und wissenschaftliches Zentrum der Region und ist gleichzeitig bekannt für seine hohe Lebensqualität, das milde Klima sowie die unmittelbare Nähe zur Natur des Schwarzwald. Die Lage im Dreiländereck Deutschland–Frankreich–Schweiz macht die Region zusätzlich besonders attraktiv.

Infrastruktur und Nahversorgung

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister. Auch Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die Freiburger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Besonders beliebt ist der Wochenmarkt rund um das historische Freiburger Münster, der zu den schönsten Märkten Deutschlands zählt.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend.

-ÖPNV: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien der Freiburger Verkehrs AG verbinden die Umgebung regelmäßig mit der Innenstadt sowie den angrenzenden Stadtteilen.

-Bahn: Der Freiburg Hauptbahnhof bietet schnelle Verbindungen in Richtung Basel, Karlsruhe,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Frankfurt und Zürich.

-Autobahn: Über die nahegelegene Bundesautobahn A5 besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz.

-Flughafen: Der internationale EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist in rund 45–60 Minuten erreichbar und verbindet die Region mit zahlreichen europäischen Metropolen.

Freizeit, Natur und Erholung

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Natur- und Freizeitmöglichkeiten. Die Wälder und Wanderwege des Schwarzwald beginnen praktisch vor der Haustür und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen, Mountainbiking oder Wintersport.

Beliebte Ausflugsziele in der Umgebung sind unter anderem:

-der Freiburger Hausberg Schauinsland mit spektakulären Ausblicken über die Rheinebene

-der Aussichtspunkt Schlossberg Freiburg direkt oberhalb der Altstadt

-die Weinlandschaft des Kaiserstuhl mit zahlreichen Wander- und Radwegen

Regionale Lage

Durch die zentrale Lage im Dreiländereck sind auch zahlreiche attraktive Städte schnell erreichbar:

-Basel (Schweiz) – ca. 45 Minuten

-Colmar (Elsass / Frankreich) – ca. 50 Minuten

-Offenburg – ca. 40 Minuten

-Lörrach – ca. 40 Minuten

Diese besondere Lage macht Freiburg zu einem idealen Ausgangspunkt für Beruf, Freizeit und internationale Verbindungen.

Fazit

Die Lage am Oberen Weiher verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die hohe Lebensqualität der Stadt Freiburg. Die Kombination aus urbaner Nähe, hervorragender Verkehrsanbindung und unmittelbarer Natur macht diesen Standort zu einer der besonders gefragten Wohnlagen der Region.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1977 befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage von Freiburg im Breisgau im beliebten Stadtteil Munzingen. Das Haus liegt auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 723 m² und bietet mit rund 208 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnkonzepte.

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen mit insgesamt sieben Zimmern und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen Wohnbereichen, vielseitig nutzbaren Räumen sowie einem schönen Gartenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zu den Terrassen und in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Das Haus verfügt über mehrere flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Durch die vorhandenen Raumstrukturen sowie teilweise reversible Trennwände ergeben sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Im Jahr 2024 wurden Teile des Gebäudes bereits renoviert, wodurch sich die Immobilie in einem teilweise modernisierten Zustand befindet. In einzelnen Bereichen stehen noch kleinere Restarbeiten an, beispielsweise das Anbringen von Sockelleisten oder Lichtschaltern, sodass zukünftige Eigentümer hier noch individuelle Gestaltungswünsche umsetzen können.

Die Immobilie bietet zudem zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, da ein Teil des Hauses separat genutzt werden kann. Derzeit bestehen Mieteinnahmen von 680 € monatlich zuzüglich Nebenkosten, was die Immobilie auch für Kapitalanleger interessant macht.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großzügigen Garten, der viel Platz für Freizeit, Spiel und Erholung bietet. Eine Garage sowie ein Carport sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Das Haus steht auf einem 723 m² großen Grundstück. Es handelt sich hierbei um ein Erbpachtgrundstück der Stadt Freiburg, wodurch sich im Vergleich zu klassischen Grundstückskäufen häufig attraktivere Einstiegspreise ergeben.

Die genauen Konditionen des Erbbaurechts sowie weitere Informationen werden Interessenten im

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Rahmen der Verkaufsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Allgemein

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1977
- ca. 208 m² Wohnfläche
- ca. 723 m² Grundstück
- 7 Zimmer
- großzügige Raumaufteilung über mehrere Ebenen

Wohnbereiche

- großer Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- mehrere flexibel nutzbare Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer
- teilweise renovierte Wohnbereiche (2024)
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch flexible Grundrisse

Außenbereich

- großzügiger Garten mit viel Privatsphäre
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- ideal für Familien, Freizeit und Erholung
- Parkmöglichkeiten
- Garage
- zusätzlicher Carport

Technik

- Öl-Zentralheizung (erneuert 2008)
- Warmwasserboiler (300 Liter – erneuerungsbedürftig)

Besonderheiten

- teilweise modernisiert
- weitere Gestaltungsmöglichkeiten für neue Eigentümer
- teilweise separate Nutzung möglich
- bestehende Mieteinnahmen ca. 680 € monatlich zzgl. Nebenkosten
- Raumluftmessung vorhanden (Bericht wird Interessenten zur Verfügung gestellt)

Grundstück

- großzügiges Grundstück mit Garten
- Erbpachtgrundstück der Stadt Freiburg im Breisgau

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Das Haus steht auf einem 723 m² großen Grundstück.

Es handelt sich hierbei um ein Erbpachtgrundstück der Stadt Freiburg, wodurch sich im Vergleich zu klassischen Grundstückskäufen häufig attraktivere Einstiegspreise ergeben.

Die genauen Konditionen des Erbbaurechts sowie weitere Informationen werden Interessenten im Rahmen der Verkaufsunterlagen zur Verfügung gestellt.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

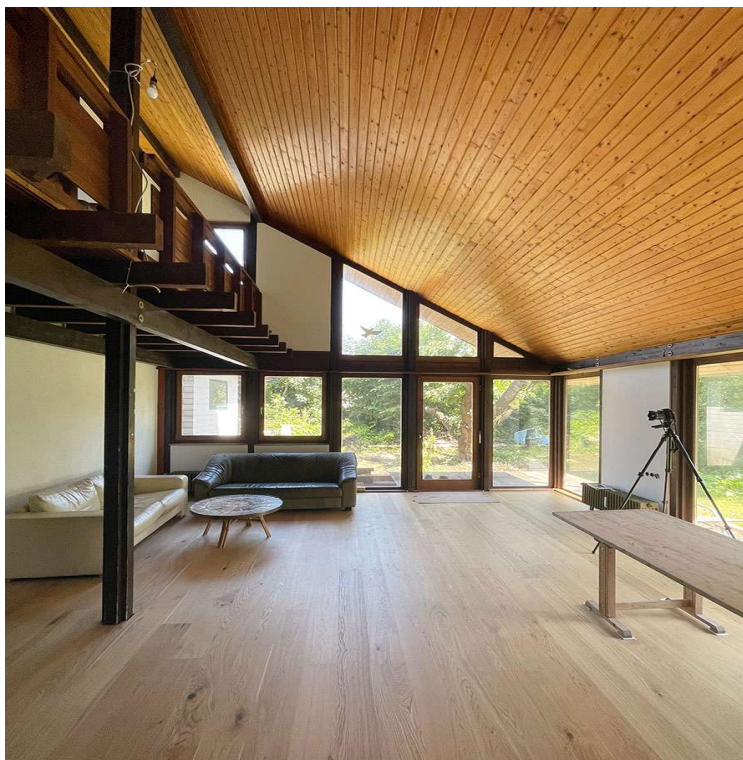
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



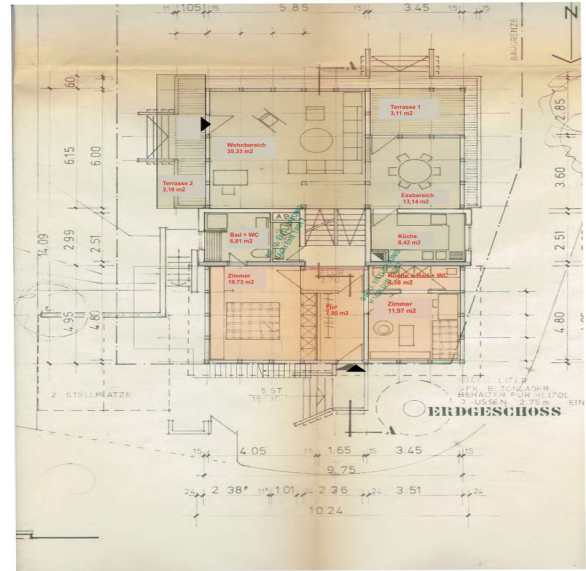
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Haus 69,99 m²
2024 renoviert

Wohnung 1. 45,04 m²
reversibel separiert

Garten und Eingangsebene - splitlevel 1 und 2

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

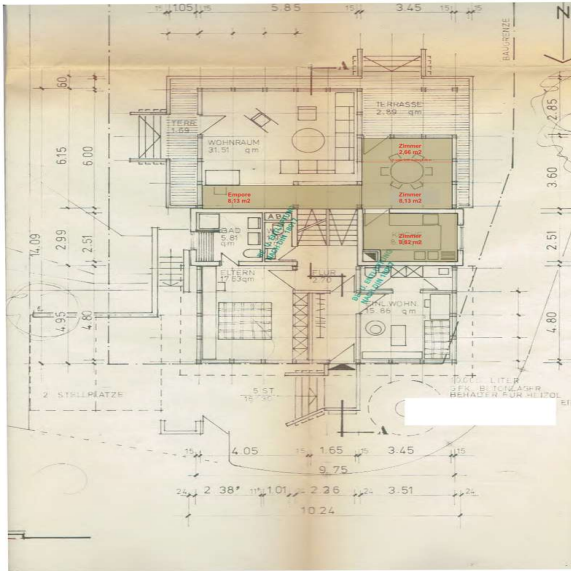
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

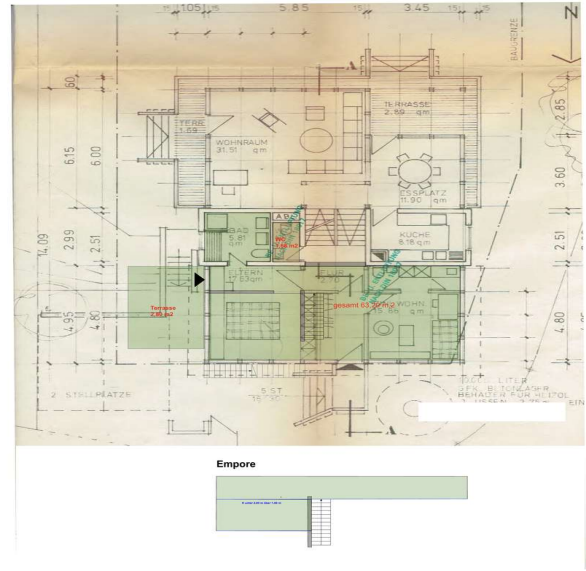
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Haus 26,67 m²
2024 renoviert

Emporenebene - splitlevel 3



Wohnung 3 reversibel separiert
gesamt 66,20 m² vermietet

Haus WC 1,68 m²
2024 renoviert

1. OG - splitlevel 4
mit Empore - splitlevel 5

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

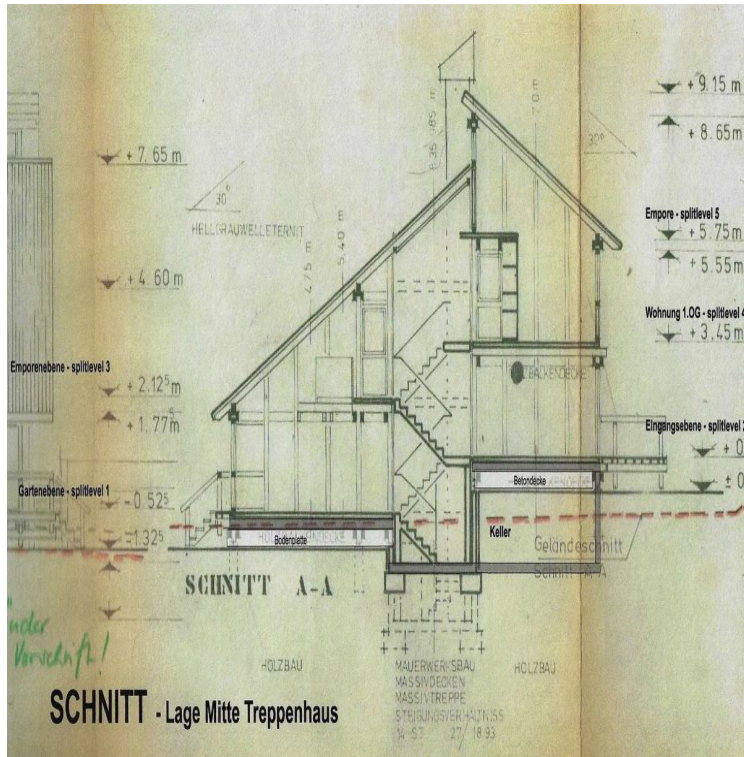
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)