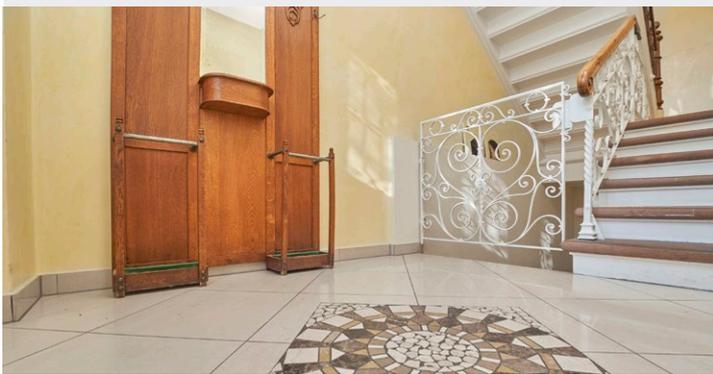


IMMOBILIENEXPOSÉ

Altbau-Juwel in Herdern von 1905!
Denkmalgeschützte, sanierte Stadtvilla
mit Garten und Carport
in 79104 Freiburg




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Die 1905 erbaute, denkmalgeschützte und stilvoll sanierte Stadtvilla befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Herdern. Die insgesamt ca. 430 qm Wohnfläche verteilen sich über 4 Etagen und eine Galerie im Dachgeschoss. Das zugehörige Grundstück hat eine Größe von ca. 542 qm.

Auch zum Haupteingang besteht ein befestigter Weg. Der wunderschöne Garten mit Rasenfläche und gepflegtem Baum- und Strauchbestand wird zur Straße hin durch einen schmiedeeisernen Zaun mit Tür zum Haus und automatischem Tor zu den Stellplätzen begrenzt.

Im 2. OG besteht bei Bedarf die Möglichkeit des Einbaus einer weiteren Küche, sämtliche Anschlüsse hierfür sind vorhanden.

Zwischen EG und 1. OG ist im Treppenhaus ein Personenlift montiert, der problemlos entfernt werden kann. Auch das barrierefrei eingerichtete Bad im 1. OG kann zurückgebaut werden.

Über die Jahre wurden immer wieder Sanierungen und Renovierungen im Haus durchgeführt, hierbei blieben originale Ausstattungsdetails wie das massive Eichen-Fischgrätparkett, der epocheübliche Deckenstuck oder die ursprünglichen Türen und Fenster erhalten und schaffen ein repräsentatives Ambiente.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine großzügige und angenehme Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die innenstadtnahe Lage in einem der schönsten Viertel Freiburgs werden Sie begeistern. Ob als Einfamilienlösung mit viel Platz und tollem Garten, Wohnen und Arbeiten mit Praxis- oder Büro-Option oder Mehrgenerationenwohnen - diese fantastische Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

Grunddaten

Objektart	Stadtvilla, denkmalgeschützt
Adresse	79104 Freiburg
Baujahr	1905
Verfügbar	sofort

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 429,84 m ²
Nutzfläche	ca. 57,33 m ²
Grundstück	ca. 542,00 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	11 + Galerie
Balkone	+ 1 Wintergarten
Küchen	2 mit EBK
Bäder	5 mit WC
Keller	voll unterkellert, teilweise Wohnraum
Parkierung	Carport für 2 PKW-Stellplätze + Fahrradhäuschen
Objektzustand	sehr gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	3.500.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Der Hauseingang führt in das großzügige und gepflegte Treppenhaus, über breite, wunderschöne originale Holztreppe gelangt man in die oberen Stockwerke.

Das Erdgeschoss im Hochparterre ist aufgeteilt in einen Flur, 4 Zimmer, ein Duschbad mit WC, 2 Balkone und einen Wintergarten. Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Flur, die Küche mit Essplatz und EBK, ein Duschbad mit 2 WCs, 3 Zimmer und 2 Balkone. Das 2. Obergeschoss verfügt über einen Flur, 3 Zimmer, ein Wannen- sowie ein Duschbad (jeweils mit WC) und eine Abstellkammer. Eine Holztreppe führt von einem der Zimmer in die Galerie im Dachgeschoss.

Das Haus ist komplett unterkellert. Durch die außergewöhnlichen Raumhöhen im Untergeschoss bestand Potential für weiteren Wohnraum. So wurden hier in letzter Zeit ein Gästezimmer, eine Küche mit EBK und ein Wannenbad mit WC eingerichtet. Durch den separaten Hinterausgang besteht die Option einer Einliegerwohnung. Desweiteren befinden sich im Untergeschoss 2 großzügige Kellerräume, ein Wasch- und Trockenraum sowie der Heizungskeller.

Von der Einfahrt zum Carport bis zum rückseitigen Eingang ist das Grundstück gepflastert.





Lage

Freiburg, die sonnige Schwarzwaldmetropole liegt im Dreiländereck in direkter Nachbarschaft zu Frankreich und der Schweiz. Für über 200.000 Einwohner, davon etwa 30.000 Studenten, bietet die Stadt eine Vielzahl an kulturellen Angeboten. Die Infrastruktur ist vorbildlich, Kitas und Schulen, Ärzte und Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten aller Art sind in reicher Auswahl vorhanden.

Das Objekt befindet sich im Freiburger Stadtteil Herdern, der wegen seiner Ruhe, dem hohen Grünanteil und der naturnahen Lage sehr beliebt ist. Das idyllische Viertel ist ein ehemaliges Weindorf mit vielen Ju-

gendstil-Villen und dem Botanischen Garten der Universität Freiburg. Auf dem Platz vor der Pfarrkirche St. Urban findet zweimal pro Woche der „Herdermer Bauernmarkt“ statt. Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs und gastronomische Einrichtungen finden sich in unmittelbarer Nähe. Roßkopf und Schloßberg bieten Erholungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend - nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltstellen. Die Freiburger Innenstadt ist fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen die Stadtvilla und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt

Terrasse mit Garten

Ausstattung

Fußböden:

original Echtholz-Parkett in Fischgrätmuster
Echtholz-Parkett
Fliesen

Wände:

Putz und Tapeten, gespachtelt und gestrichen
originaler Deckenstuck

Fenster und Terrassentüren:

1-fach verglaste Doppelfenster mit Original-
Beschlägen und weißen Holzrahmen
außenlaufende Jalousien mit Aufstellrahmen
teilweise Insektenschutz

Türen:

Original Holztüren in Holzargen
Original-Eingangstür aus Holz mit Glaseinsät-
zen, schmiedeeisernem Türgitter + Oberlicht

Sanitär:

Fliesen-Böden
Wände auf 2,20 m Höhe gefliest
hochwertige Keramik + Armaturen
UG: Wanne, Waschplatz, WC
EG: Dusche, Waschplatz, WC
1. OG: Dusche, 2 Waschplätze, WC, Urinal, Bi-
det
2. OG Masterbad:
Wanne, Dusche, 2 Waschplätze, WC
2. OG Duschbad:
Dusche, Waschplatz, WC

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas
Heizkörper mit Thermostatventilen

Extras:

Personen-Lift als Treppenkonstruktion
zwischen EG und 1. OG
barrierefreies Bad im 1. OG
automatisches Tor Grundstückseinfahrt
Alarmsicherung Vorder- und Hintereingang



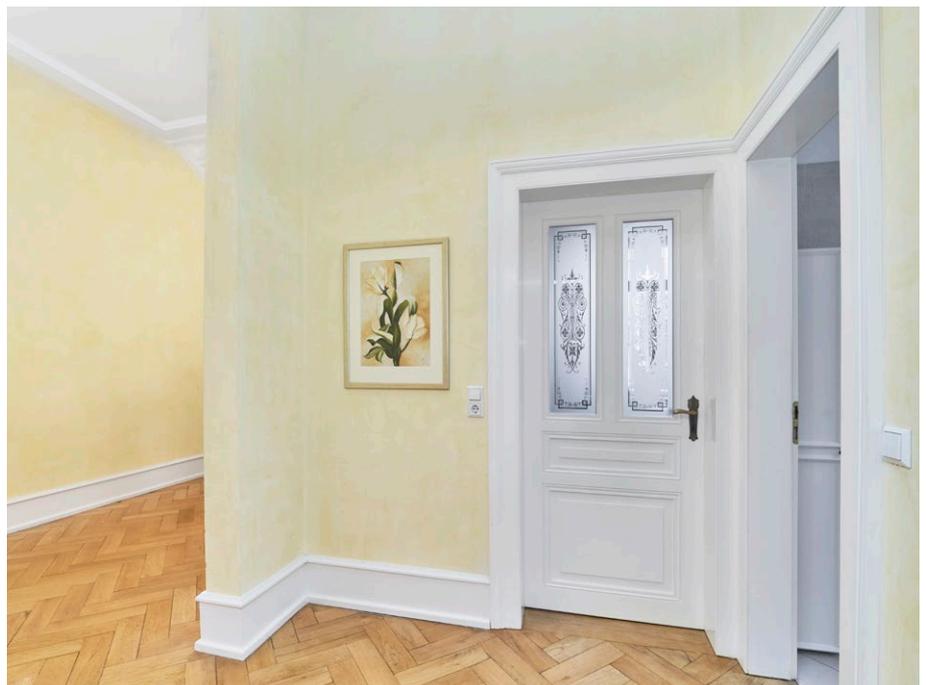
Aussenbereich



Eingangsbereich



Flur Erdgeschoß



Zimmer im Erdgeschoß



Zimmer im Erdgeschoß



Zimmer mit Wintergarten im Erdgeschoß



Bad im Erdgeschoß



Zimmer im 1. Obergeschoß



Bad 1. Obergeschoß



Küche 1. Obergeschoß



Zimmer 1. Obergeschoß mit Balkon



Bad 2. Obergeschoß



Bad 2. Obergeschoß



Zimmer 2. Obergeschoß



Zimmer 2. Obergeschoß



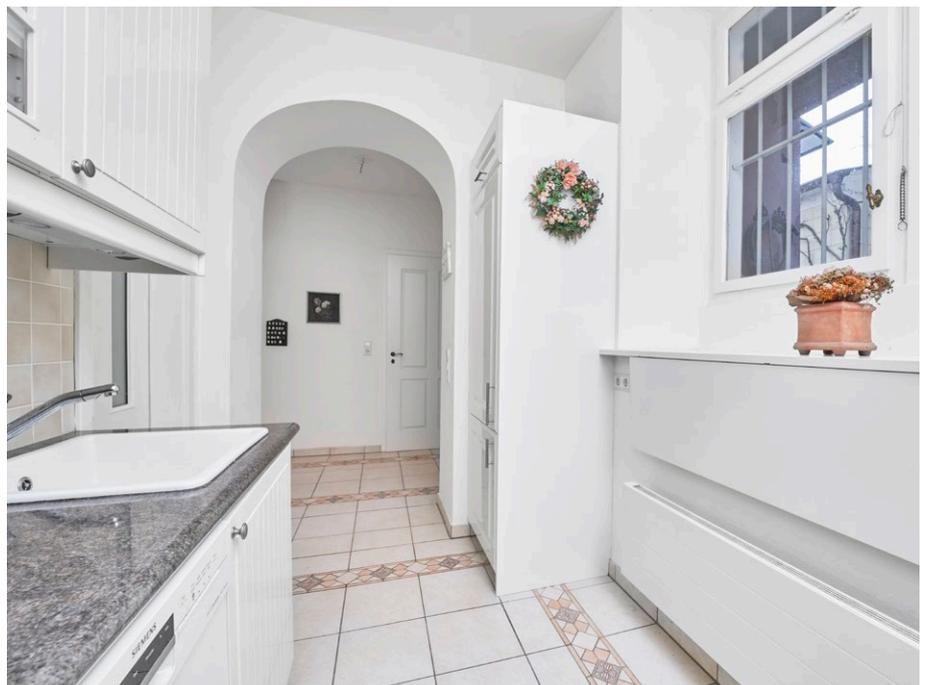
Zimmer und Flur 2. Obergeschoß



Galerie im Dachspitz



Küche Untergeschoß



Zimmer und Flur Untergeschoß



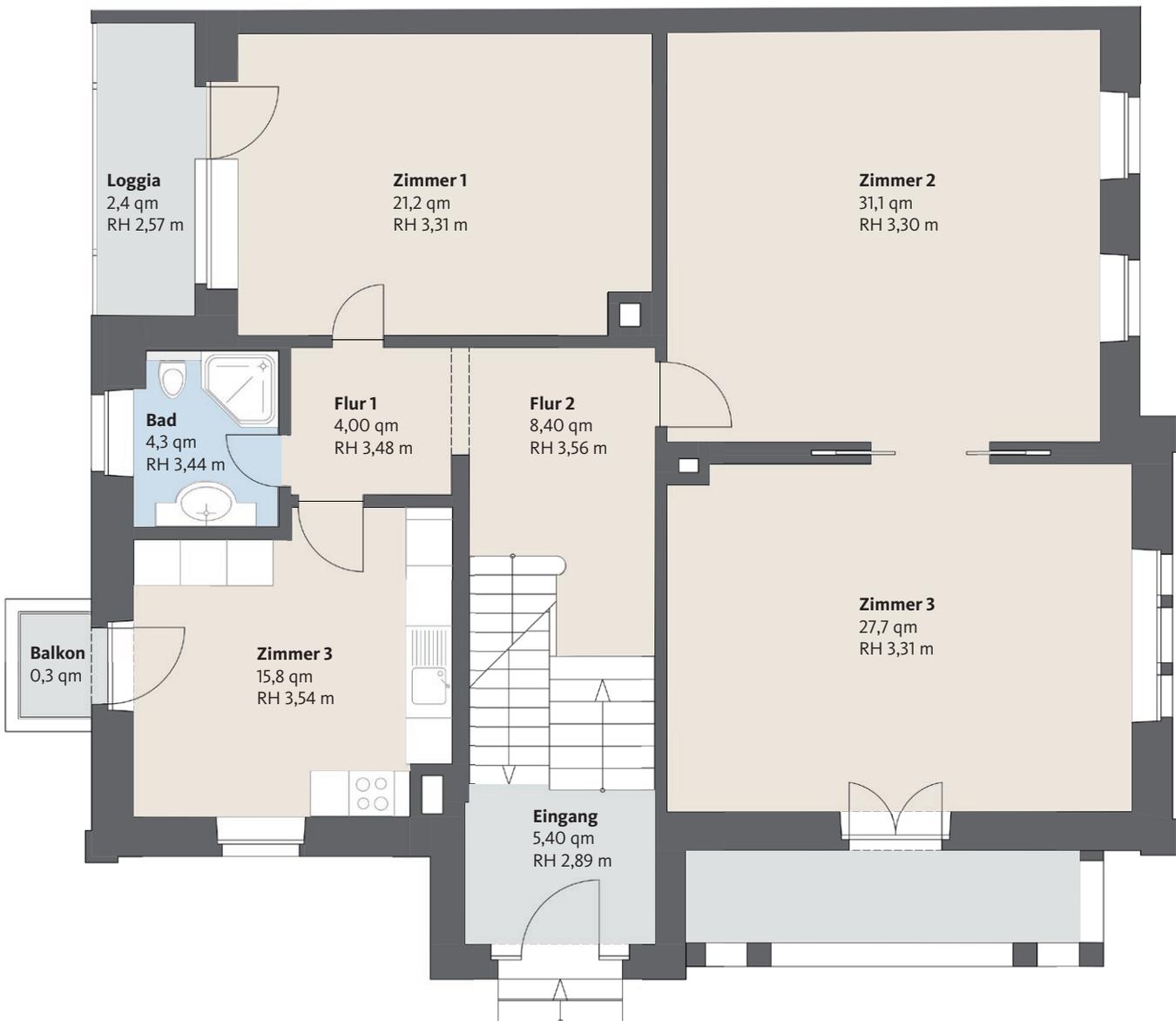
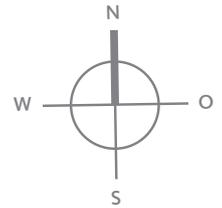






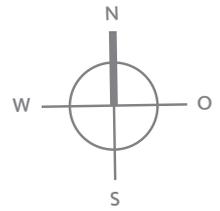


Grundriss
Erdgeschoss



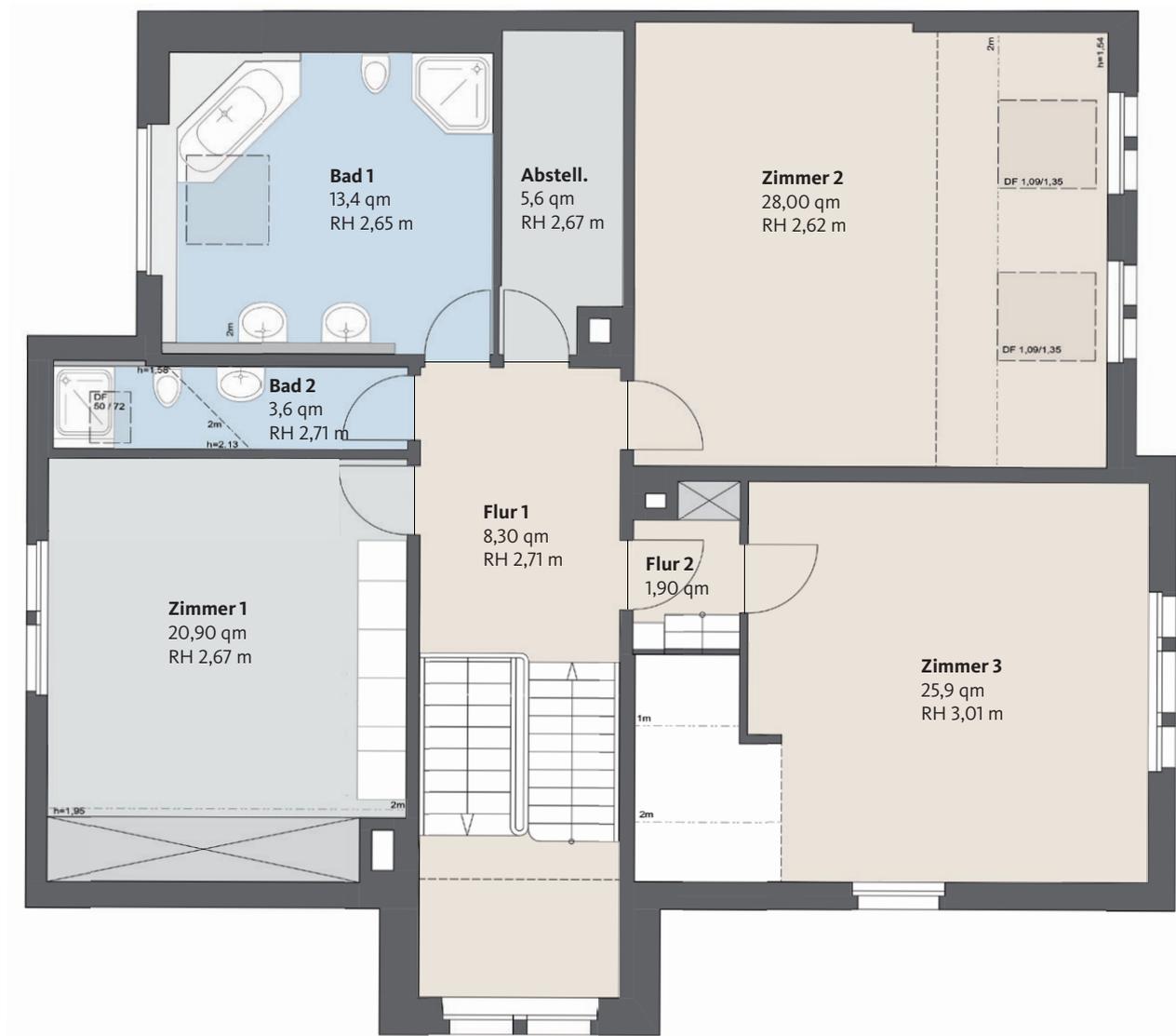
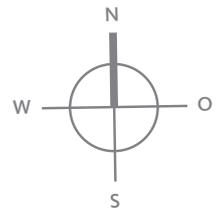
Ohne Maßstab

Grundriss
1. Obergeschoß



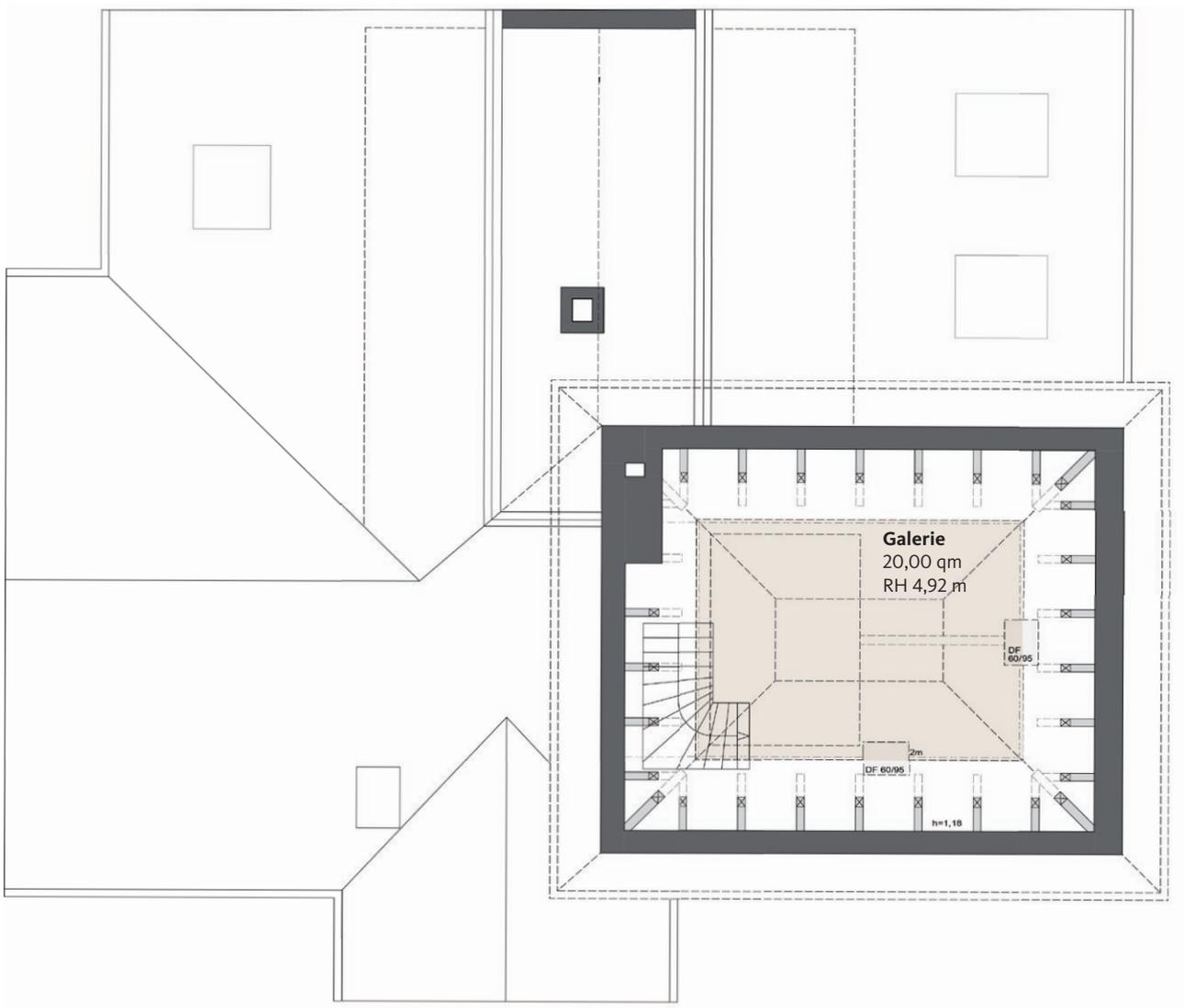
Ohne Maßstab

Grundriss
2. Obergeschoß



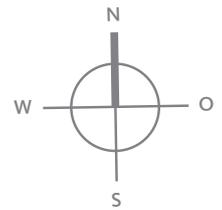
Ohne Maßstab

Grundriss
Dachgeschoß



Ohne Maßstab

Grundriss
Untergeschoß



Ohne Maßstab

**DAS BESTE
ERGEBNIS
FÜR IHRE
IMMOBILIE**

Anbieter:

Tetik Immobilien GmbH

»Villa Eglau«

Lange Straße 103
79183 Waldkirch

Geschäftsführer:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681-49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



Ansprechpartner:

Serkan Tetik

