

Schwabentorring 5 • 79098 Freiburg • Tel: 07 61 - 2 11 97 79 • Fax: 07 61 - 2 11 97 87
E-Mail: info@kesslerimmobilien.de • Web: www.kesslerimmobilien.de

Einmaliges Penthouse in exponierter Lage mit unverbaubarem Traumblick in Herdern mit optionalem Einliegerbereich, Einzelgarage und Carport



I

, naturnaher und ruhiger Lage von Freiburg Herdern. Zur Freiburger Innenstadt sind es nur wenige Fußminuten. Unmittelbar hinter dem Haus beginnen Rad- und Wanderwege in den Schwarzwald.

Objektart:

Penthousewohnung

Zimmer:

6

Wohnfläche:

ca. 184 m²

Geschoss:

3. Obergeschoss

Einliegerbereich:	optionaler Einliegerbereich mit ca. 30 m² mit eigenem Garten und Terrasse
Baujahr:	ca. 1909
Revitalisierungs- jahr:	2010
Aufzug:	ja, mit direktem Wohnungszugang
Bezugsfrei:	ja, die Wohnung kann sofort bezogen werden
Bad 1:	mit Walkin-Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC, Bidet und Handtuchheizung
Bad 2:	mit Dusche, Waschbecken und WC
Bodenbeläge:	Eiche-Fischgrät-Parkett
Einbauküche:	ja, luxuriöse Bulthaup-Einbauküche mit Kochinsel
Keller:	ja, 2 geräumige Keller (kein Verschlag) + 1 Keller im Einliegerbereich
Balkonterrasse:	ja, geräumige Balkonterrasse mit unverbaubarem Traumblick
Garage:	1 x abschließbare Einzelgarage mit elektronischem Tor sowie Schlupfkeller (ein weiteres Auto kann vor der Garage geparkt werden)
Carport:	ja

Besonderheiten:

- ruhige, naturnahe Lage
- unverbaubarer Traumblick
- Kamin-/Schwedenofenanschluss
- fußläufig zur Innenstadt
- Wander- und Radwege vor der Türe

Hausgeld:**600,- € pro Monat****80,- € pro Monat Einliegerbereich**

(inkl. umlagefähiger Nebenkosten, welche vom Mieter bezahlt werden wie Heizung, Warmwasser, Wasser, etc.
sowie inkl. nichtumlagefähiger Nebenkosten welche vom Eigentümer zu tragen sind wie Hausverwaltung, Rücklagen,)

Kaufpreis:**€ 1.890.000,- Wohnung****€ 15.000,- Carport****€ 35.000,- abschließbare Einzelgarage (optional)****€ 150.000,- Einliegerbereich (optional)**

€ 2.090.000,- Gesamtkaufpreis**zuzüglich vom Käufer zu zahlende****3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).****Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.****Impressionsvideo:**<https://youtu.be/ErkV1N8ROmE>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie auf unser Impressionsvideo zu dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren.



Wohnungstour:

Damit sich unsere Kunden vor der Besichtigung einen besseren ersten Eindruck verschaffen können, haben wir für diese Immobilie eine Video-Wohnungstour erstellt. Auftragsgemäß war nicht gewünscht, dass diese direkt online veröffentlicht wird. Gerne übermitteln wir Ihnen diese oder den Link nach Kontaktaufnahme Ihrerseits.

Onlineexposé:

<https://kesslerimmobilien.de/immobilien/herdern>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



**Ihr
Ansprechpartner:**



Tobias Kessler
0761-211 97 79
tobias.kessler@kesslerimmobilien.de

**weitere Angebote
finden Sie unter:**
www.kesslerimmobilien.de

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.
Vorkehnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses einmalige, luxuriöse Penthouse mit unverbaubarem Traumblick mit optionalem Einliegerbereich im Hanggeschoss befindet sich in einem ca. 1909 errichteten, prestigeträchtigen Anwesen in exponierter, ruhiger Lage von Freiburg Herdern. Zur Freiburger Innenstadt sind es nur wenige Fußminuten.

Unmittelbar hinter dem Haus beginnen Rad- und Wanderwege in den Schwarzwald.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2010 von einem Bauträger hochwertig, luxuriös und nach modernstem Stand der Technik revitalisiert, sodass man das Baujahr fiktiv mit dem Revitalisierungsjahr 2010 benennen kann. Der Erstbezug dieser Wohnung war im September 2010.

Der Zugang zum Penthouse erfolgt über einen Aufzug, welcher selbstverständlich nur mit dem Schlüssel zum Wohngeschoss führt.

Wie brandschutztechnisch vorgeschrieben, verfügt das Haus auch über ein Treppenhaus.

Vom Aufzug gelangen Sie in einen verglasten Vorraum, welcher die Wohnung nochmals über eine Glaswohnungseingangstüre absichert.

Der Zugang führt in die helle, großzügige, ca. 42 m² große Wohnküche mit hochwertiger Bulthaup-Einbauküche mit Kochinsel. Bereits beim Betreten der Wohnung genießen Sie einen Traumblick über die Dächer von Freiburg bis hin zu den Vogesen.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über das Wohnzimmer mit Schwedenofen- und/oder Kaminanschluss sowie mit Zugang zur einsehbaren, überdachten, großflächigen Balkonterrasse mit unverbaubarem Weitblick. Von der einsehbaren Balkonterrasse genießen Sie spektakuläre Sonnenuntergänge.

Vom Wohnzimmer sowie vom Flur gelangen Sie zum 2. Wohn- und/oder Lesebereich.

Die Abtrennung erfolgt über eine hochwertige Doppelschiebetüre, so dass das Zimmer auch separiert, z.B. als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann.

Ferner verfügt die Wohnung über ein Schlaf- oder Gästezimmer, ein Ankleidezimmer oder Büro, ein weiteres Schlaf- oder Kinderzimmer sowie das helle, großzügig verglaste Badezimmer, u.a. mit elektrisch steuerbarem Oberlicht, mit Walkin-Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC, Bidet und Handtuchheizung.

Das Badezimmer wurde vom bekannten Berliner-Mauerkünstler Kiddy Citny künstlerisch gestaltet, dessen Kunst auch im New Yorker Museum of Modern Art ausgestellt ist. Da Kunst bekannterweise Geschmackssache ist, könnte diese durch einfaches Streichen wieder entfernt werden.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei Flure, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC mit Übergang ins Gäste-Duschbad mit Waschmaschinenplatz und Zugang zum Schlaf- oder Gästezimmer.

Die gesamte Wohnung wurde bei der Revitalisierung mit Eiche-Fischgrät-Parkett belegt und verfügt in sämtlichen Bereichen über eine Fußbodenheizung.

Eine weitere Besonderheit ist, dass die Wohnung optional über einen separaten, ca. 30 m² großen, Einliegerbereich im Hanggeschoss mit eigener Terrasse, Garten und außenliegendem Stau-, Kellerraum verfügt. Der Einliegerbereich verfügt über eine Küche sowie über ein modernes Duschbad.

Dieser wurde vom Sohn der Eigentümer bewohnt.

Dieser eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Fitnesszimmer.

Rechtlich wurde der Einliegerbereich als Hobbyraum gebildet.

Zudem gehört zur Wohnung eine geräumige, abschließbare Einzelgarage mit elektrischem Tor und Schlupfkeller, ein Carport sowie zwei abschließbare Kellerräume (kein Verschlag).

Das Haus verfügt zudem über einen Fahrradraum, welcher ebenerdig zugänglich ist, einen Waschraum mit Platz für eine Waschmaschine sowie über einen gemeinschaftlichen Weinkeller. Hier kann jeder Bewohner seine Weinschätze sicher verschlossen lagern.

Impressionen



EINMALIGES PENTHOUSE MIT
UNVERBAUBAREM TRAUMBLICK
IN EXPOSERTER LAGE VON
FREIBURG HERDERN MIT
OPTIONALEM EINLIEGERBEREICH,
EINZELGARAGE UND CARPORT

Impressionen



EINMALIGES PENTHOUSE MIT
UNVERBAUBAREM TRAUMBLICK
IN EXPOSERTER LAGE VON
FREIBURG HERDERN MIT
OPTIONALEM EINLIEGERBEREICH,
EINZELGARAGE UND CARPORT

Impressionen



EINMALIGES PENTHOUSE MIT
UNVERBAUBAREM TRAUMBLICK
IN EXPOSERTER LAGE VON
FREIBURG HERDERN MIT
OPTIONALEM EINLIEGERBEREICH,
EINZELGARAGE UND CARPORT

HAUS

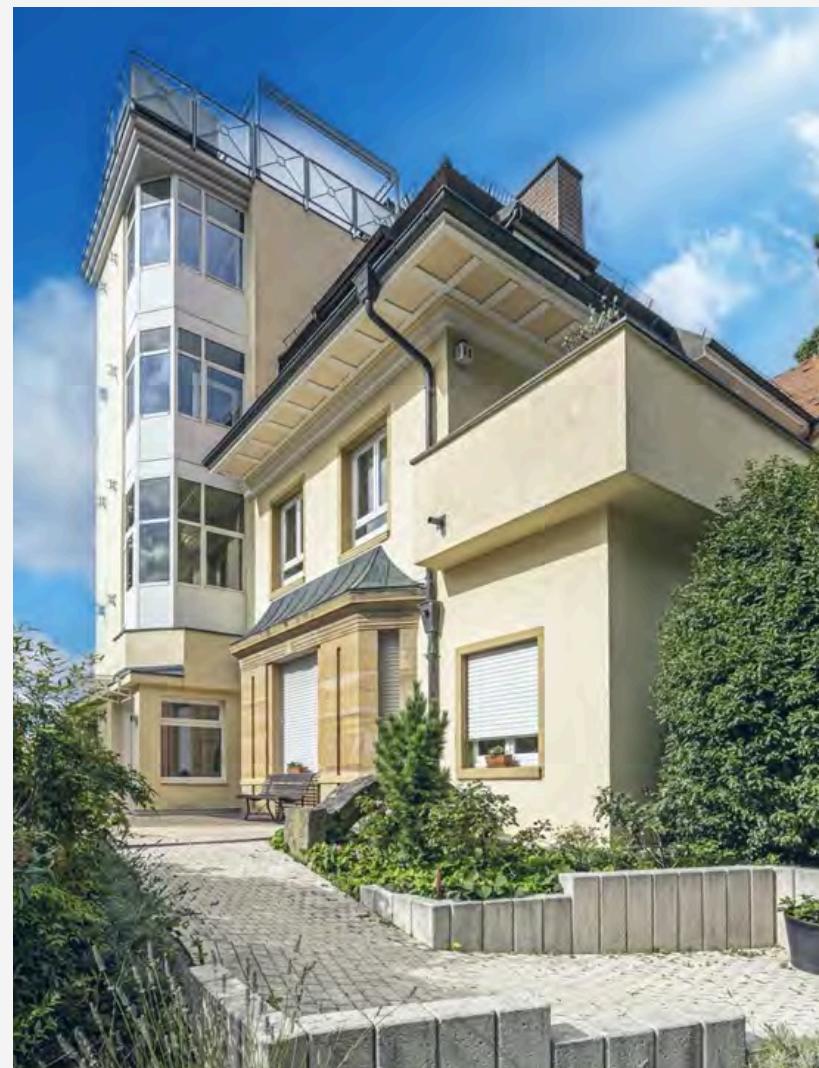


**HAUS
EINGANGSBEREICH
AUFGZUGSEITE**

**"HAUS
EINGANGSBEREICH
TREPPIENHAUS"**



HAUS





**TRAUMHAFTE UNVERBAUBARE
AUSSICHT**

AUF DIE VOGESEN UND
DEN KAISERSTUHL



AUF DAS MÜNSTER UND
ÜBER FREIBURG



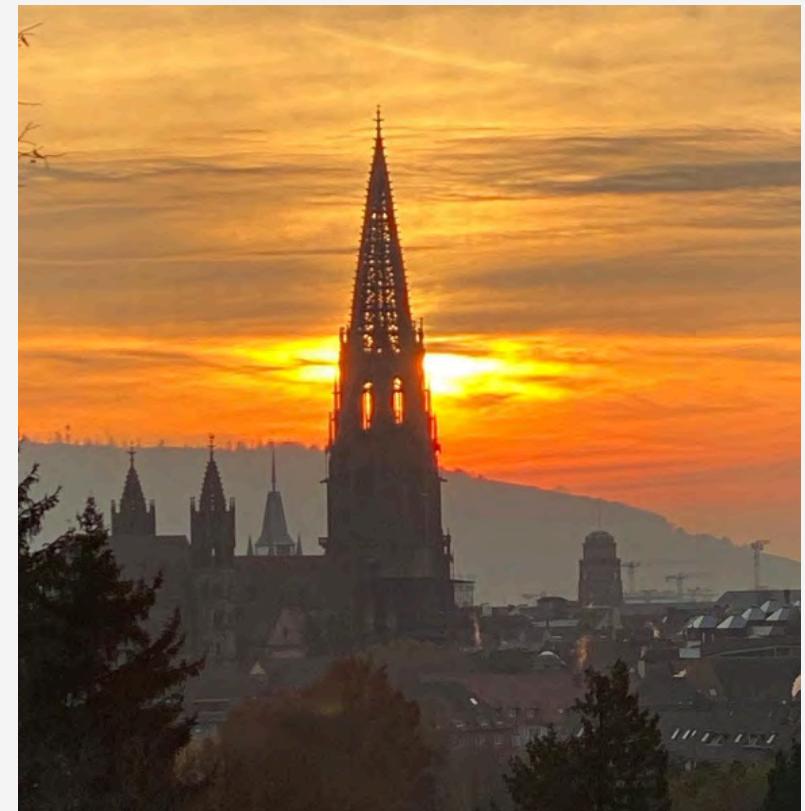
UNVERGESSLICHE SONNENUNTERGANGE



AUF DIE VOGESEN UND
DEN KAISERSTUHL



AUF DAS MÜNSTER UND
ÜBER FREIBURG



BALKON-TERRASSE



ZUGANG ÜBER AUFZUG





KOCHEN UND ESSEN





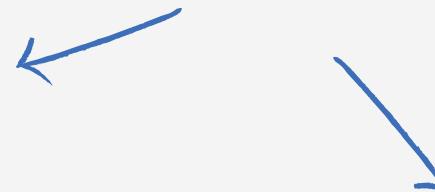
KOCHEN UND ESSEN



HAUSWIRTSCHAFTSRAUM



WOHNEN





WOHNEN



2. WOHN- ODER
LESEZIMMER MIT
DOPPELSCHIEBETÜRE





SCHLAFEN / GÄSTE



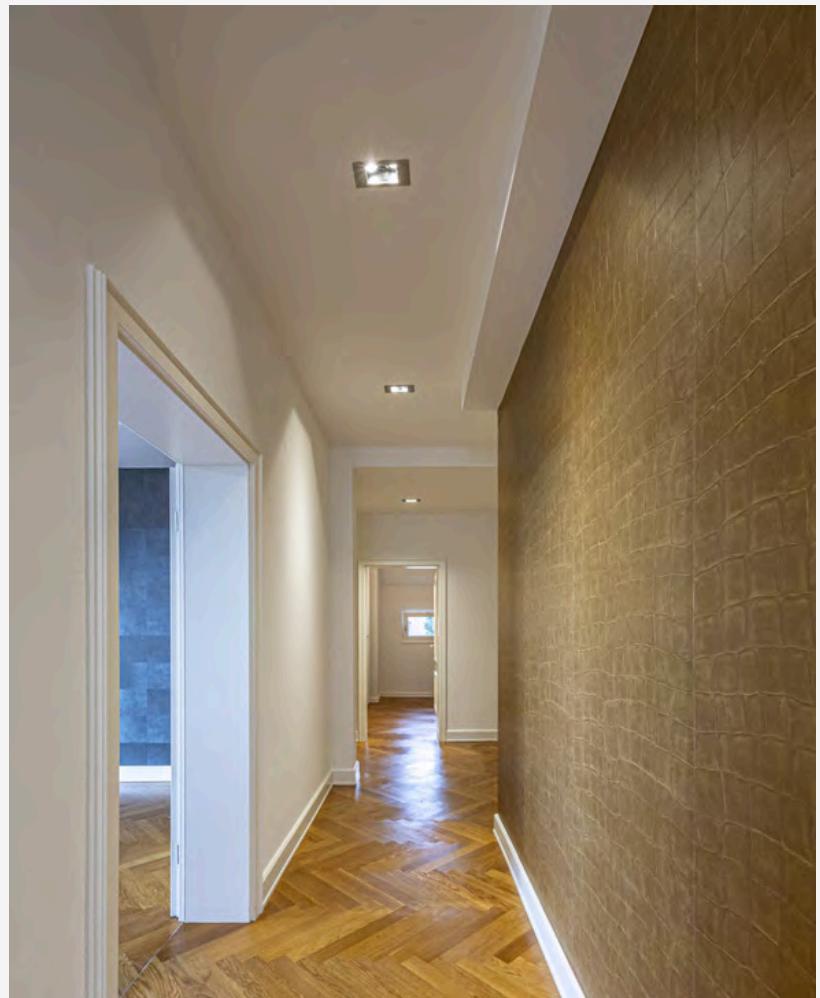


SCHLAFEN / KIND





ANKLEIDE- /
ARBEITSZIMMER



FLUR



FLUR

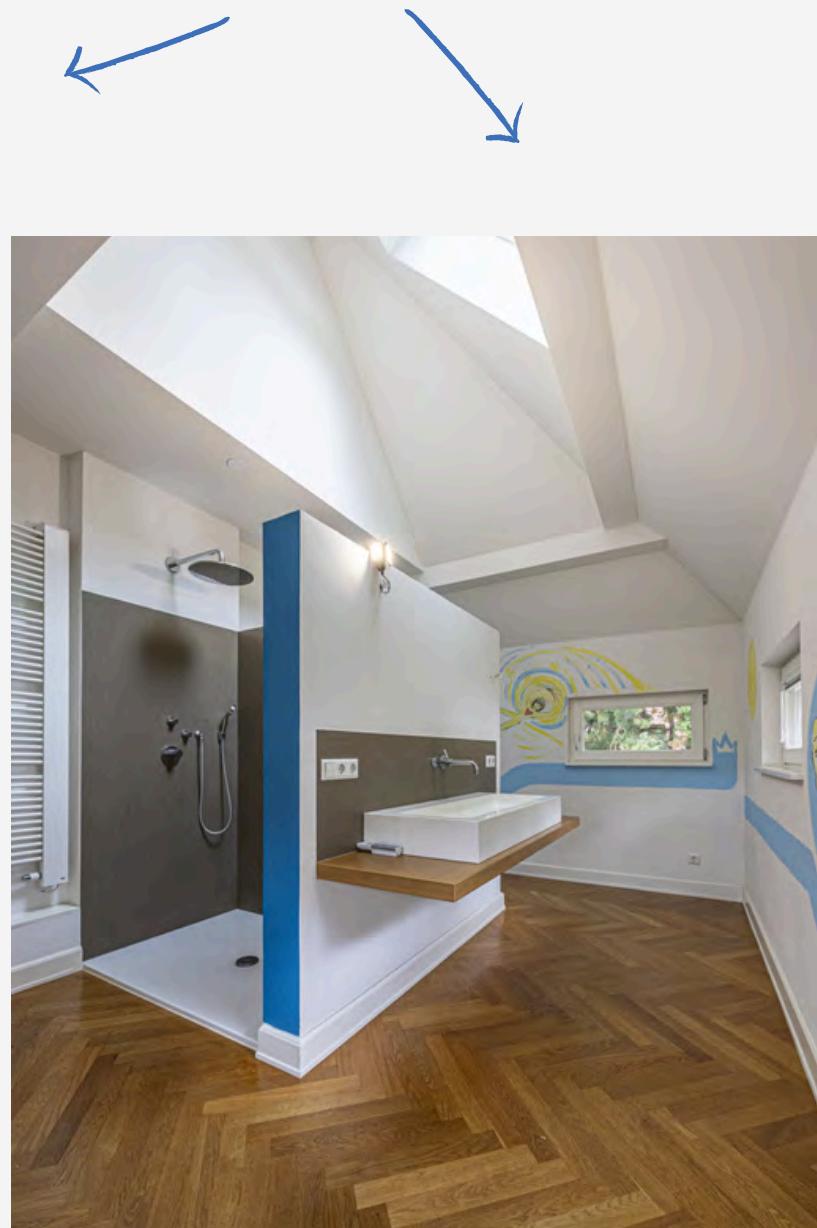




BAD



BAD

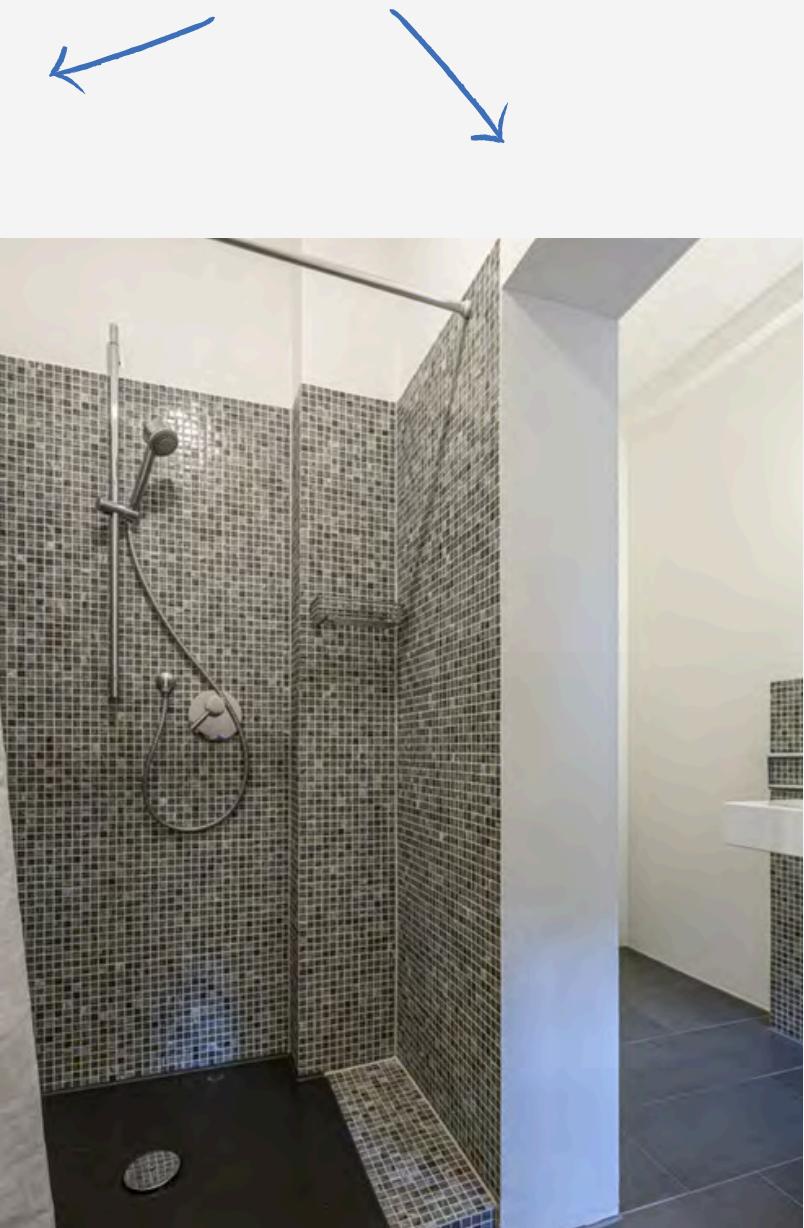


BAD





GÄSTE-WC MIT DUSCHBAD



GÄSTE-WC





**ABSCHLIESSBARE
EINZELGARAGE MIT
SCHLUPFKELLER**



CARPORT



WEINKELLER



EINLIEGERBEREICH (OPTIONAL)



TERRASSE UND GARTEN

**EINLIEGERBEREICH
(OPTIONAL)**



**TERRASSE / GARTEN /
KELLER**



TERRASSE UND GARTEN



**EINLIEGERBEREICH
(OPTIONAL)**



ZIMMER



KÜCHE



**EINLIEGERBEREICH
(OPTIONAL)**

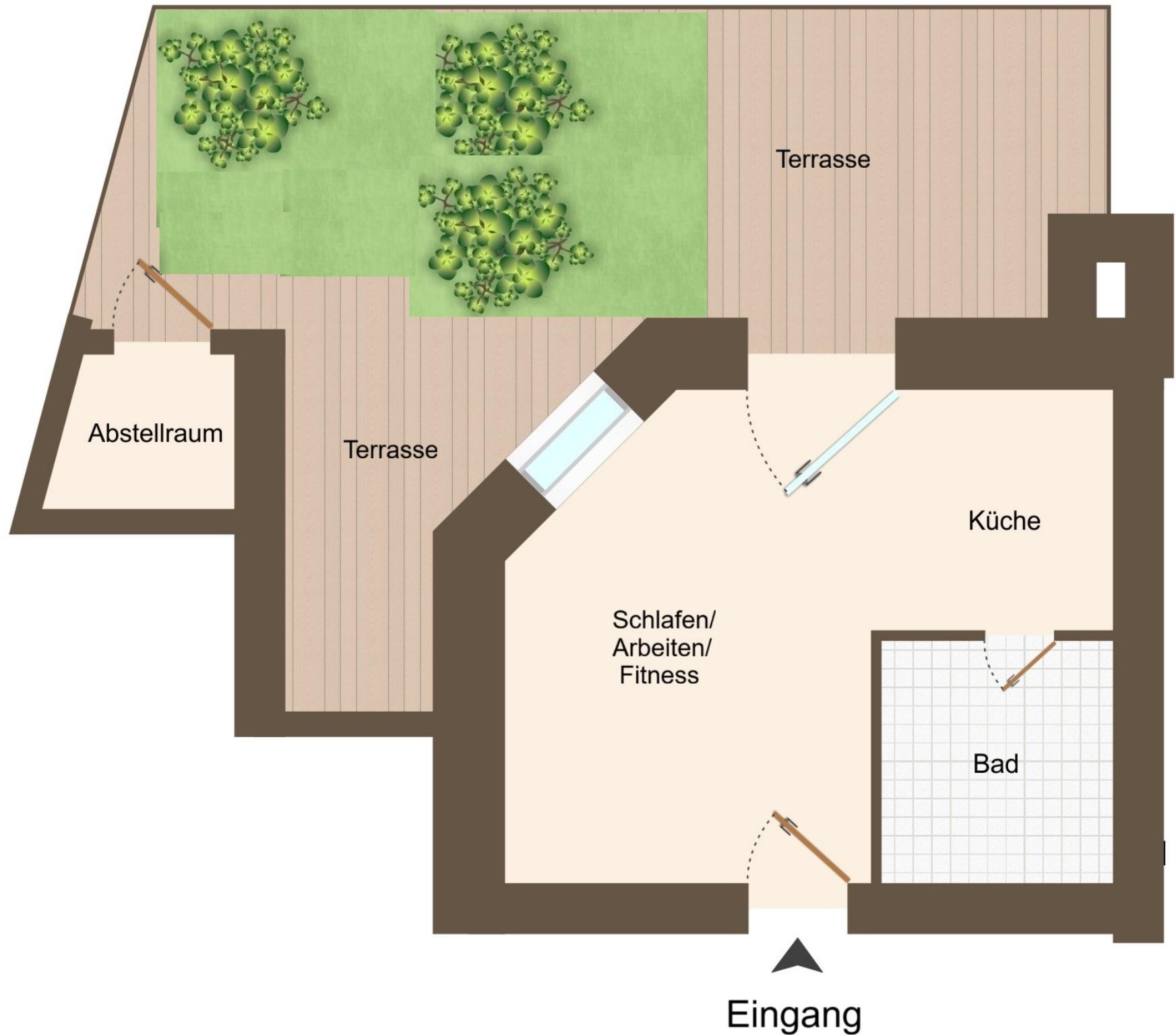


BAD

Grundriss (skizziert)



Grundriss Einliegerbereich (skizziert)



Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice.

Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab. Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



Folge uns auf Instagram
und Facebook und entdecke neue
Objekte bevor diese veröffentlicht
werden !



www.instagram.com/kessler_immobiliens



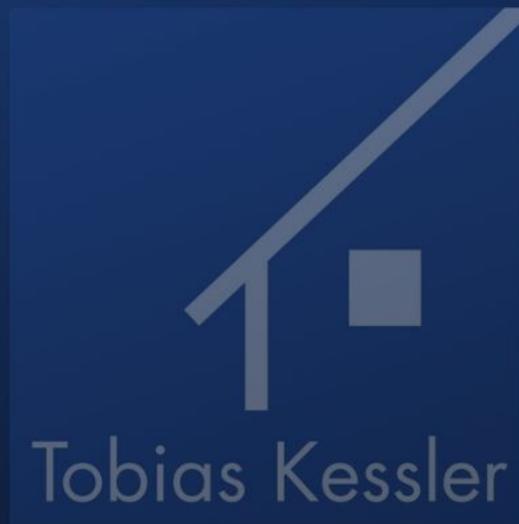
www.facebook.com/kesslerimmo



Tobias Kessler
Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen
www.kesslerimmobilien.de
📞 0761- 211 97 79



Dont't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.