

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



### Lage:

**ruhige, sonnige, exponierte Lage in Freiburg-Herdern**

Die Wohnung befindet sich in exponierter, 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 m<sup>2</sup>**

### Geschoss:

**3. Obergeschoss**

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

**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 bezahlende**

**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**

**Telefon:**

**0761-211 97 79**

**Email:**

**tobias.kessler@kesslerimmobilien.de**

**weitere Angebote  
finden Sie unter:**

**[www.kesslerimmobilien.de](http://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.  
Vorkenntnis 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 EXPONIERTER LAGE VON  
FREIBURG HERDERN MIT  
OPTIONALEM EINLIEGERBEREICH,  
EINZELGARAGE UND CARPORT**



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# Impressionen



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

# Impressionen



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



**HAUS  
EINGANGSBEREICH  
AUFZUGSEITE**



**“HAUS  
EINGANGSBEREICH  
TREPPENHAUS**



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# TRAUMHAFTE UNVERBAUBARE AUSSICHT

AUF DIE VOGESEN UND  
DEN KAISERSTUHL

AUF DAS MÜNSTER UND  
ÜBER FREIBURG



Tobias Kessler

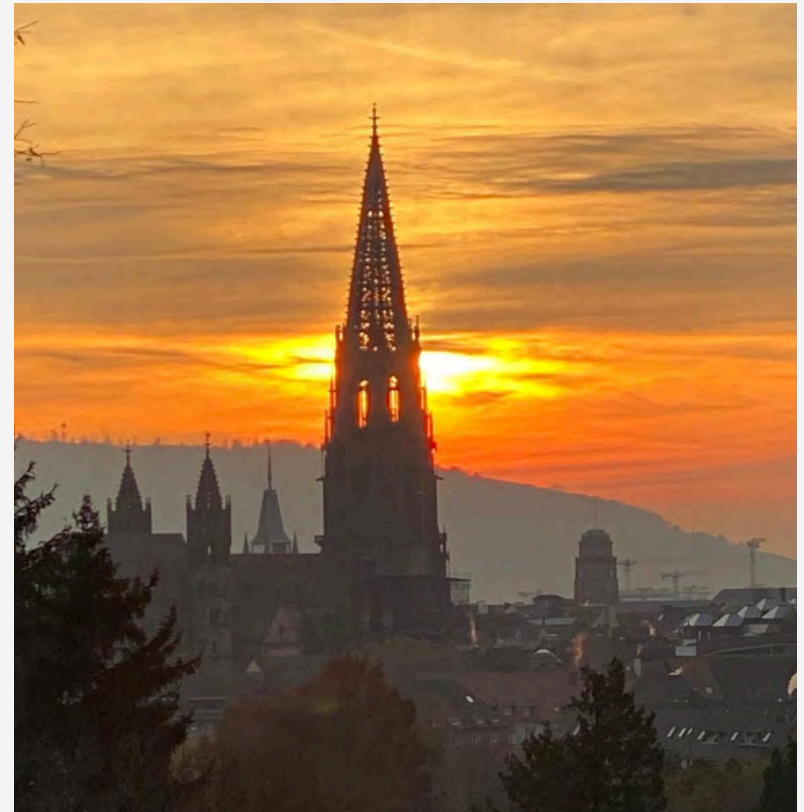
Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# UNVERGESSLICHE SONNENUNTERGÄNGE

AUF DIE VOGESEN UND  
DEN KAISERSTUHL



AUF DAS MÜNSTER UND  
ÜBER FREIBURG



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# BALKON-TERRASSE



# ZUGANG ÜBER AUFZUG



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



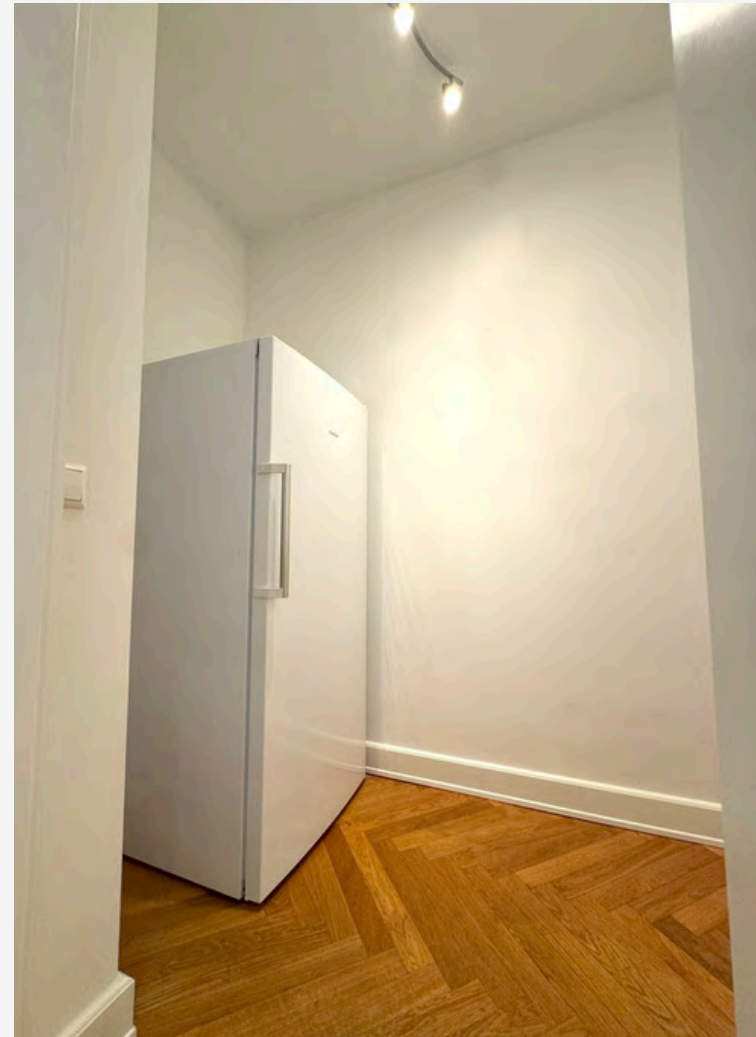
**KOCHEN UND ESSEN**



**Tobias Kessler**  
Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**KOCHEN UND ESSEN**



**HAUSWIRTSCHAFTSRAUM**



**WOHNEN**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**WOHNEN**



**2. WOHN- ODER  
LESEZIMMER MIT  
DOPPELSCHIEBETÜRE**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

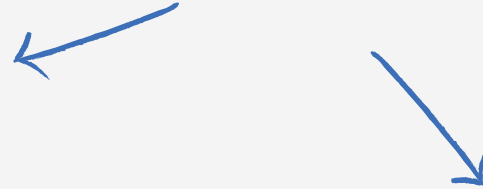


**SCHLAFEN / GÄSTE**





SCHLAFEN / KIND

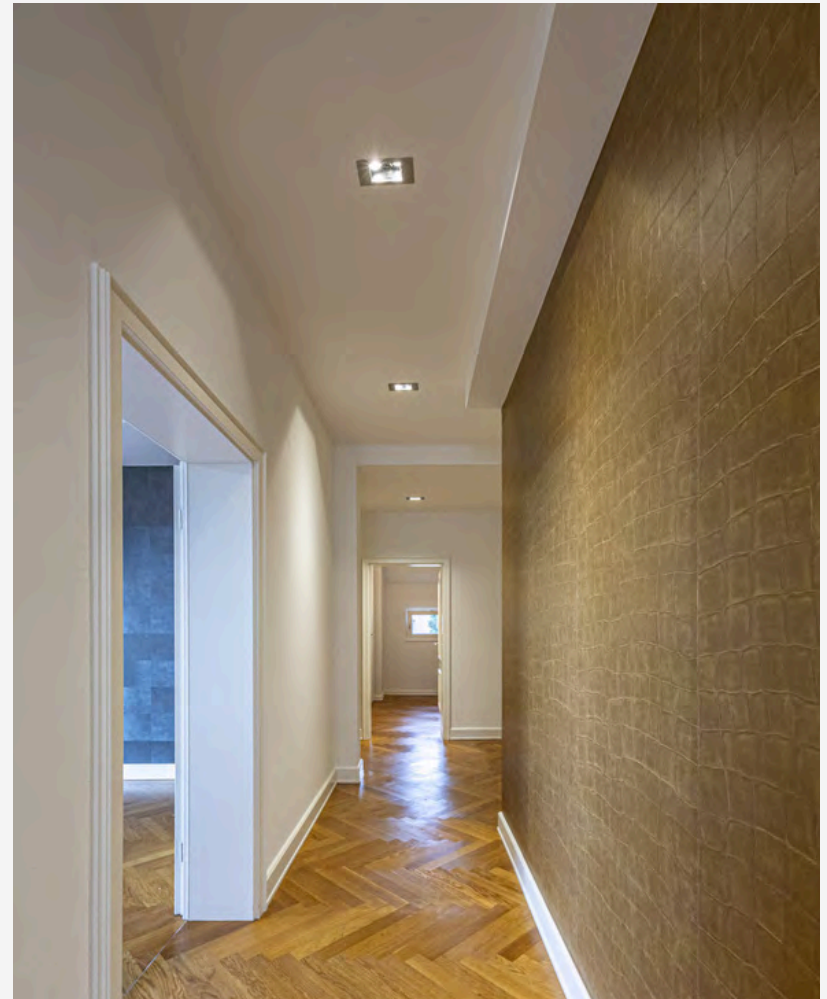


Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**ANKLEIDE-/  
ARBEITSZIMMER**



**FLUR**

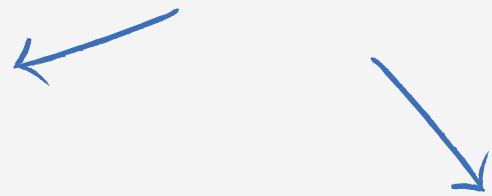


**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**FLUR**





**BAD**

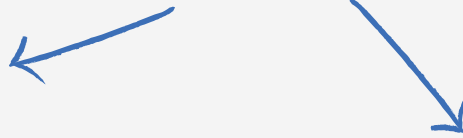


**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



BAD



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

BAD

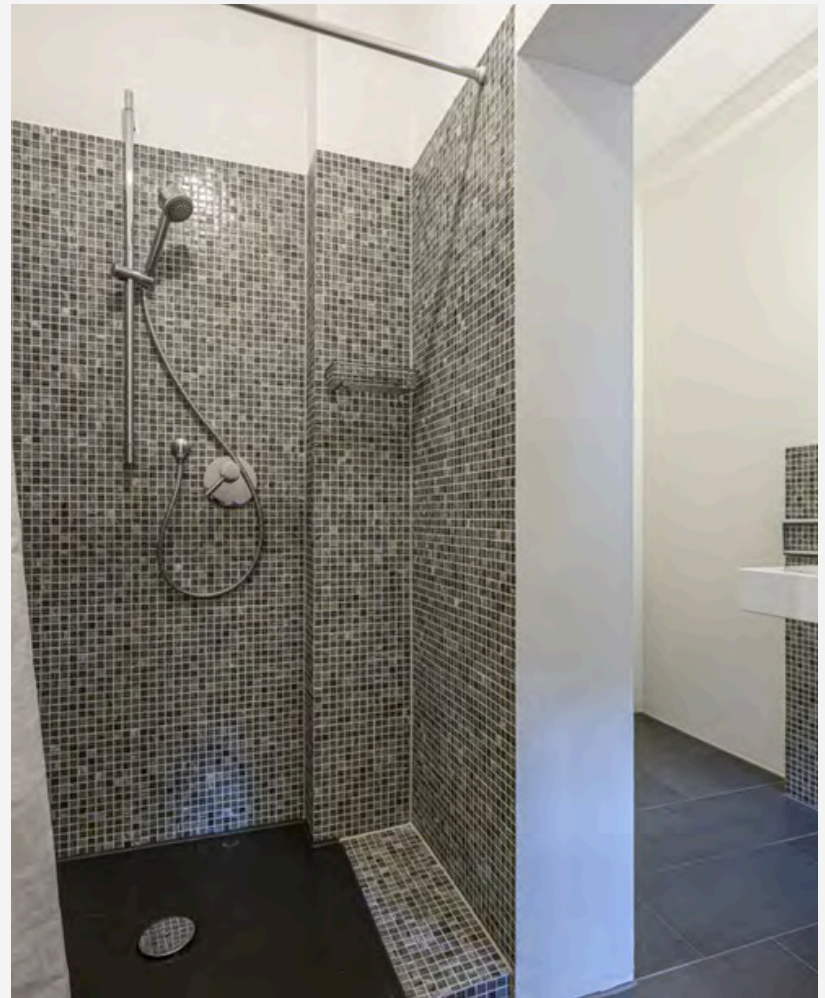


Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



## GÄSTE-WC MIT DUSCHBAD



GÄSTE-WC



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**ABSCHLIESSBARE  
EINZELGARAGE MIT  
SCHLUPFKELLER**



**CARPORT**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

WEINKELLER



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# EINLIEGERBEREICH (OPTIONAL)



**TERRASSE UND GARTEN**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# EINLIEGERBEREICH (OPTIONAL)

TERRASSE / GARTEN /  
KELLER



TERRASSE UND GARTEN



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

**EINLIEGERBEREICH  
(OPTIONAL)**

**ZIMMER**



**KÜCHE**



# EINLIEGERBEREICH (OPTIONAL)



←  
**BAD**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# 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](http://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\\_immobilien](https://www.instagram.com/kessler_immobilien)



[www.facebook.com/kesslerimmo](https://www.facebook.com/kesslerimmo)



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



0761- 211 97 79



Don't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.