„ein Traum für eine Familie“

Liebhaberwohnung
in FR-Herdern - Bestlage

augustin immobilien

Belétage, 218 m² Wohnfläche – auch teilbar

in 79104 Freiburg-Herdern, Tivolistr. 36



Die Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss



Auszeichnung für innovatives Immobilienmarketing des ivd

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

augustin *immobilien* **präsentiert eine helle, großzügige und elegante Altbau-Eigentumswohnung mit wunderschönen Aussichten in bester Wohnlage von Freiburg. Der große, gemeinschaftliche Garten ist ein Paradies für Kinder, außerdem ist ein eigener Bereich mit Obstbäumen vorhanden.**

Die Wohnung liegt im I. Obergeschoss einer 1904 erbauten und 2012 sehr aufwendig und mit viel Liebe zum Detail sanierten Altbauvilla. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Gesamtzustand und kann zweifellos als eine Perle unter Freiburgs Altbauimmmobilien bezeichnet werden. Die Wohnung wird von dem Eigentümer-Ehepaar selbst bewohnt und wird frei nach Absprache.

Tritt man in die Wohnung ein, beeindruckt zunächst die attraktive, großzügige Diele mit dem außergewöhnlich schönen Eiche-Fussboden. Alle Räume sind sehr hell und haben eine komfortable Größe, im Schlafzimmer ist ein großer, begehbarer Kleiderschrank eingebaut. Viele Altbaudetails schmücken die Wohnung: Einbauschränke, Schiebetüren, originale Beschläge, Lamperien und natürlich die Eiche-Fischgrät-Böden, welche sich ausnahmslos in einem tadelosen Zustand befinden. Das geräumige Bad verfügt über eine Sauna mit Saunarium, einen Natur-Schiefer Boden und ein zweites, separates WC. Der großzügige Küchen/Ess/Wohnbereich ist offen gehalten, kann aber bei Bedarf durch ein Türelement geschlossen werden. Die vier (!) Balkone mit Aussichten auf die umliegenden Altbauten und ins Grüne bieten zu jeder Tageszeit einen geeigneten Rückzugsort. Beim Abendessen auf dem Balkon oder am Esstisch können Sie einen freien Blick auf den Turm des Freiburger Münsters genießen.

Die Tivolistr. 36 ist als Denkmal eingestuft, „an der Erhaltung der 1904 von dem Architekten Hermannn Hefner im historistischen Baustil erbauten Doppelhausvilla Tivolistr. 34/36 besteht aus künstlerischen u. wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse (Auszug aus Denkmalliste)“.

Lage

Die Tivolistraße liegt in Freiburg-Herdern, unweit der Freiburger Innenstadt und gleichzeitig direkt am Wald. Die Umgebung ist geprägt von herrschaftlichen Jugendstilvillen mit ihren großen, blühenden Gärten. Der historische Ortskern von Herdern mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs ist fußläufig sehr gut erreichbar.

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Das Haus Tivolistr. 36 mit seiner auffälligen Fassadengestaltung, Erkern und Risalite steht sehr exponiert, fast majestätisch am Ende der Tivolistraße, die hier in die Längenhardstraße mündet. Die Wohnlage ist absolut ruhig.

Zum Haus

- Baujahr 1904, Denkmalschutz (DSchG-Status § 2)
- Gesamtgrundstück 762 m^2
- Gaszentralheizung
- Das gesamte Anwesen wurde 2012 denkmalgerecht kernsaniert: Dach, Dämmung, Fassade, Treppenhaus, Elektrik, Haustechnik incl. aller Steigleitungen, Außenanlagen u.a.
- Rücklagen insgesamt ca. 42.000,-- €
- Das Parken in der Tivolistraße ist den Anwohnern vorbehalten (Anwohnerparkausweis)
- Verwaltung: Winfried Werne, Hausverwaltung, Lindenmattenstr. 25, 79117 Freiburg

Zur Wohnung

- Herrschaftliche Eigentumswohnung in 79104 Freiburg-Herdern, Tivolistr. 36
- I. Obergeschoss
- 218 m^2 DIN-Wohnfläche, 3,10 m Deckenhöhe
- Die Wohnung ist problemlos teilbar (145 m^2 und 77 m^2)
- Sonderausstattung über 100.000,-- € (Klafs Sauna, Einbauschränke, EBK mit Miele-Geräten, Kaminofen, Hist. Flügeltüre mit Glaseinsätzen, Bose Deckenlautsprecher Bad/Küche, u.a.)
- 271/1000 stel Miteigentumsanteile
- Wohngeld ca. 600,-- € monatlich (Heizung, Wasser/Abwasser, Allg.-Strom, Versicherungen, Müll, Kabelgebühren, Verwaltung, Rücklagen u.a.)
- Großer, eigener Kellerraum
- Vier Balkone

Kaufpreis: 1.960.000,-- €

Die Maklerprovision für die Käuferseite beträgt 3 % zuzüglich Mehrwertsteuer aus dem Kaufpreis. Das Verkaufsobjekt wird von ***augustin*** *immobilien* exclusiv im Rahmen eines Makler-Alleinauftrages angeboten. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben kann aus Haftungsgründen nicht übernommen werden.

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Großzügiges und gut belichtetes Entrée.

Hochwertiger Eiche-Fischgrät Boden, originale Einbauschränke und viele kleine Altbaudetails.

Am Ende der Diele ein Jugendstil-Türelement mit Originalen Gläsern, dahinter der offene Küchen/Ess/ Wohnbereich.





Ausblick vom Küchenbalkon nach Süden, im Hintergrund sehr prominent der Turm des Freiburger Münsters.

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de



Tivolistraße – eine hervorragene Adresse



Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

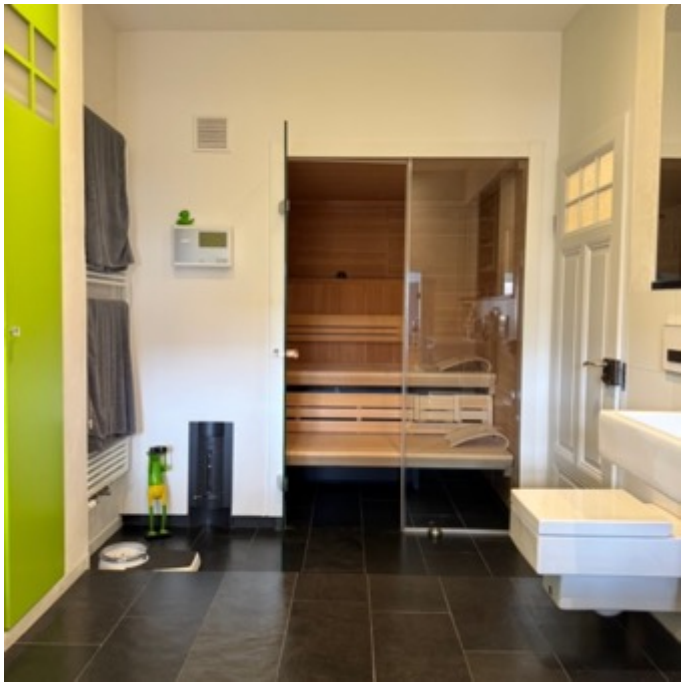


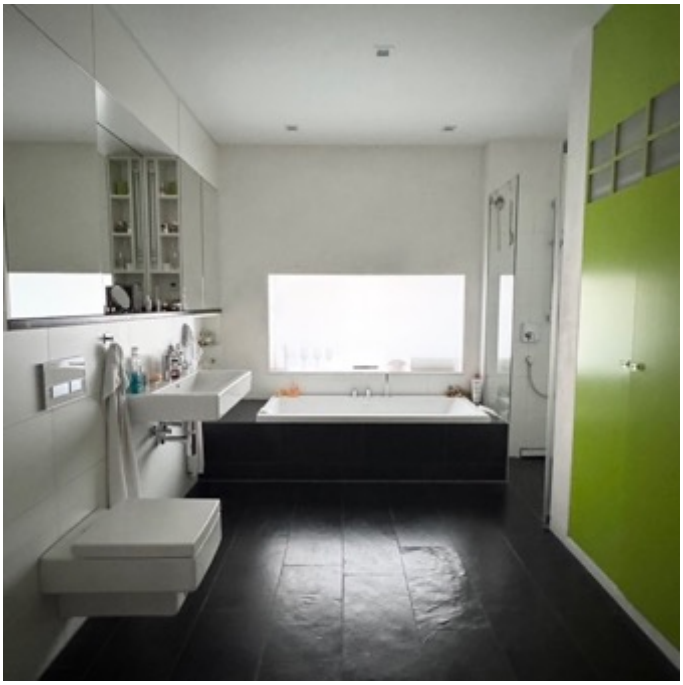
Repräsentativer Hauseingang



Originales Treppenhaus

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de





Großes Bad mit Sauna, Einbauschränke, bodenebener Dusche, Badewanne und Natur-Schiefer-Boden



Wohnzimmer mit Schwedenofen

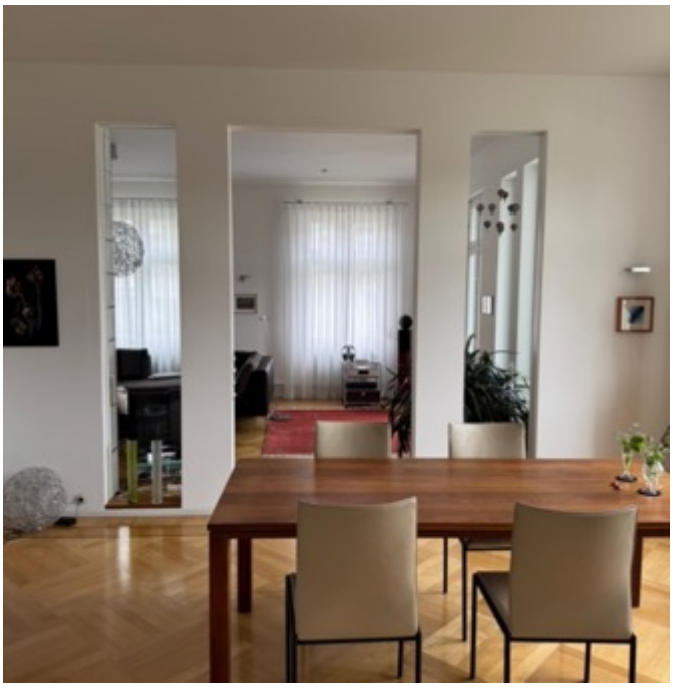


Arbeitszimmer

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de



Hochwertige Einbauküche mit Mittelblock



Großzügiger, offener Küchen/Ess/Wohnbereich



Arbeitszimmer mit Balkon

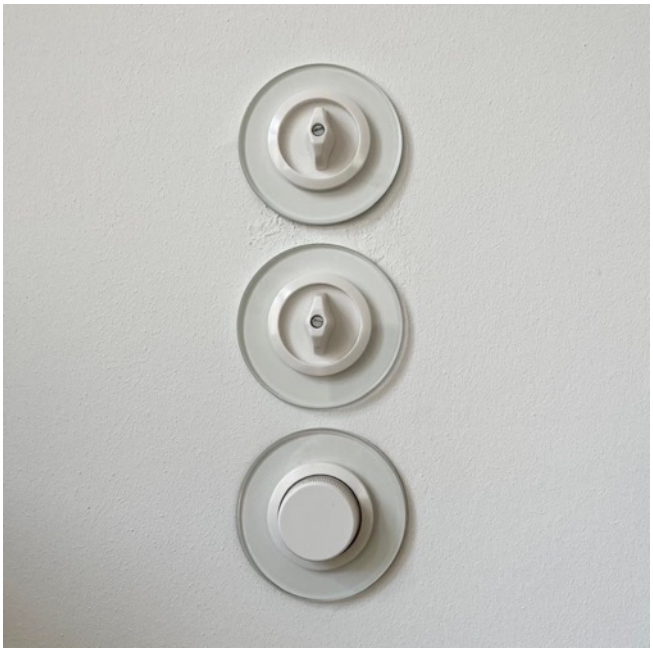


Originale, restaurierte Beschläge

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de



Treppenhaus mit Solnhofener Fliesen



Historisch kombiniert mit Moderne



augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Grundriss:



augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

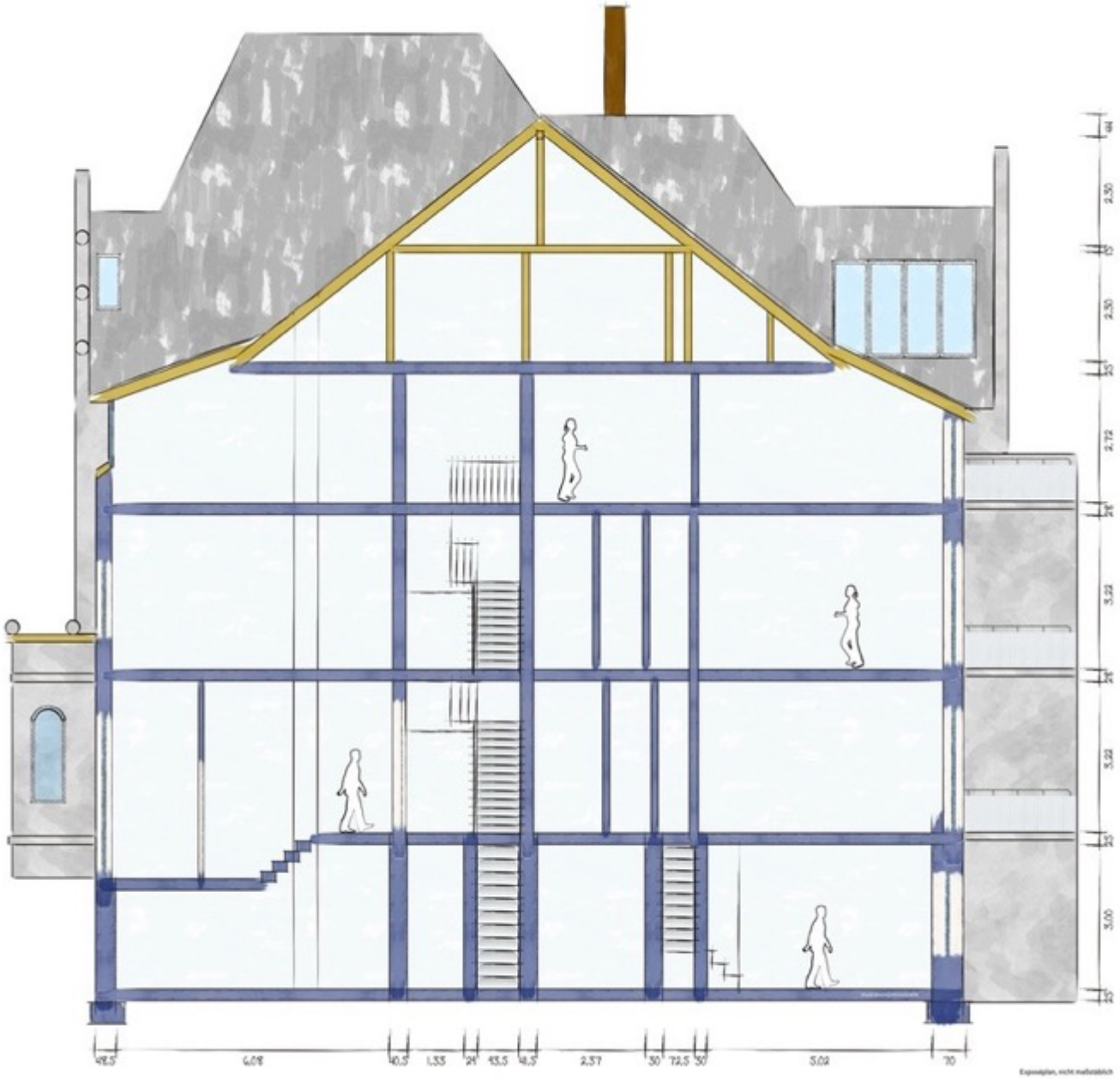
Stadtplanauschnitte:





augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Schnitt:



Die Deckenhöhe im I. Obergeschoss beträgt 3,12 m. Die Abweichung ergibt sich aufgrund des Bodenaufbaus

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Stadt Freiburg im Breisgau
Vermessungsbehörde
Berliner Allee 1
79114 Freiburg im Breisgau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 19.08.2024

Flurstück: 2177
Flur:
Gemarkung: Freiburg

Gemeinde: Freiburg im Breisgau
Kreis: Stadtkreis Freiburg im Breisgau
Regierungsbezirk: Freiburg



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Gemeinsam genutzter Garten

augustin
Dreikönigstr. 45
D-79102 Freiburg
Telefon +49-(0)761-77471
kontakt@augustin-immobilien.de
www.augustin-immobilien.de