



Eugen-Martin-Str. 18, Freiburg

Gewerbefläche

Quantum



Lagebeschreibung

Nachbarschaft

Die Gewerbefläche befindet sich im – nördlich der Freiburger Altstadt gelegenen – Güterbahnhofsareal, einem der dynamischsten und modernsten Stadtquartiere der Stadt. In den vergangenen Jahren hat sich das Areal zu einem lebendigen urbanen Zentrum entwickelt, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit in idealer Weise miteinander verbindet. Charakteristisch für das Quartier ist der vielfältige Nutzungsmix aus hochwertigen Wohngebäuden, Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Einzelhandel, Hotels sowie studentischem Wohnen.

Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, ebenso zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Der Freiburger Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und bietet optimale regionale wie überregionale Anbindung. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem ein schneller Anschluss an die Autobahn und das Umland.

Insgesamt bietet das Güterbahnhofsareal ein zukunftsorientiertes, urbanes Arbeitsumfeld mit kurzen Wegen, zentraler Erreichbarkeit und einer hochwertigen baulichen Umgebung – ein Standort, der sowohl etablierten Unternehmen als auch modernen Nutzungskonzepten ausgezeichnete Perspektiven eröffnet.

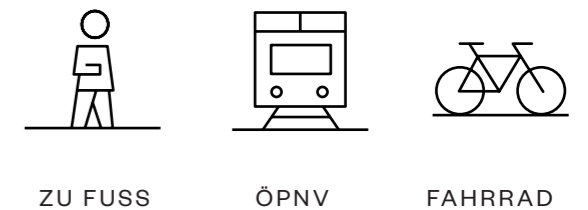
- Repräsentativer Standort
- Exzellente ÖPNV-Anbindung
- Sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW
- Gastronomische Vielfalt in direkter Umgebung



Lage in der Übersicht



- Modernes, dynamisches Quartier & urbaner Charakter
- Sehr gute Anbindung an ÖPNV und kurze Wege
- Zukunftsorientiertes, hochwertiges Umfeld mit vielfältigem Nutzungsmix



| | ZU FUSS | ÖPNV | FAHRRAD |
|----------------|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Straßenbahn | 6 Min. | – | 3 Min. |
| Bushaltestelle | 3 Min. | – | 2 Min. |
| Flugplatz | 28 Min. | 22 Min. | 7 Min. |
| Altstadt | – | 20 Min. | 11 Min. |
| Hauptbahnhof | – | 18 Min. | 9 Min. |
| Autobahn | 8 Minuten mit dem Auto zur nächsten Anschlussstelle | | |

Lage im Detail







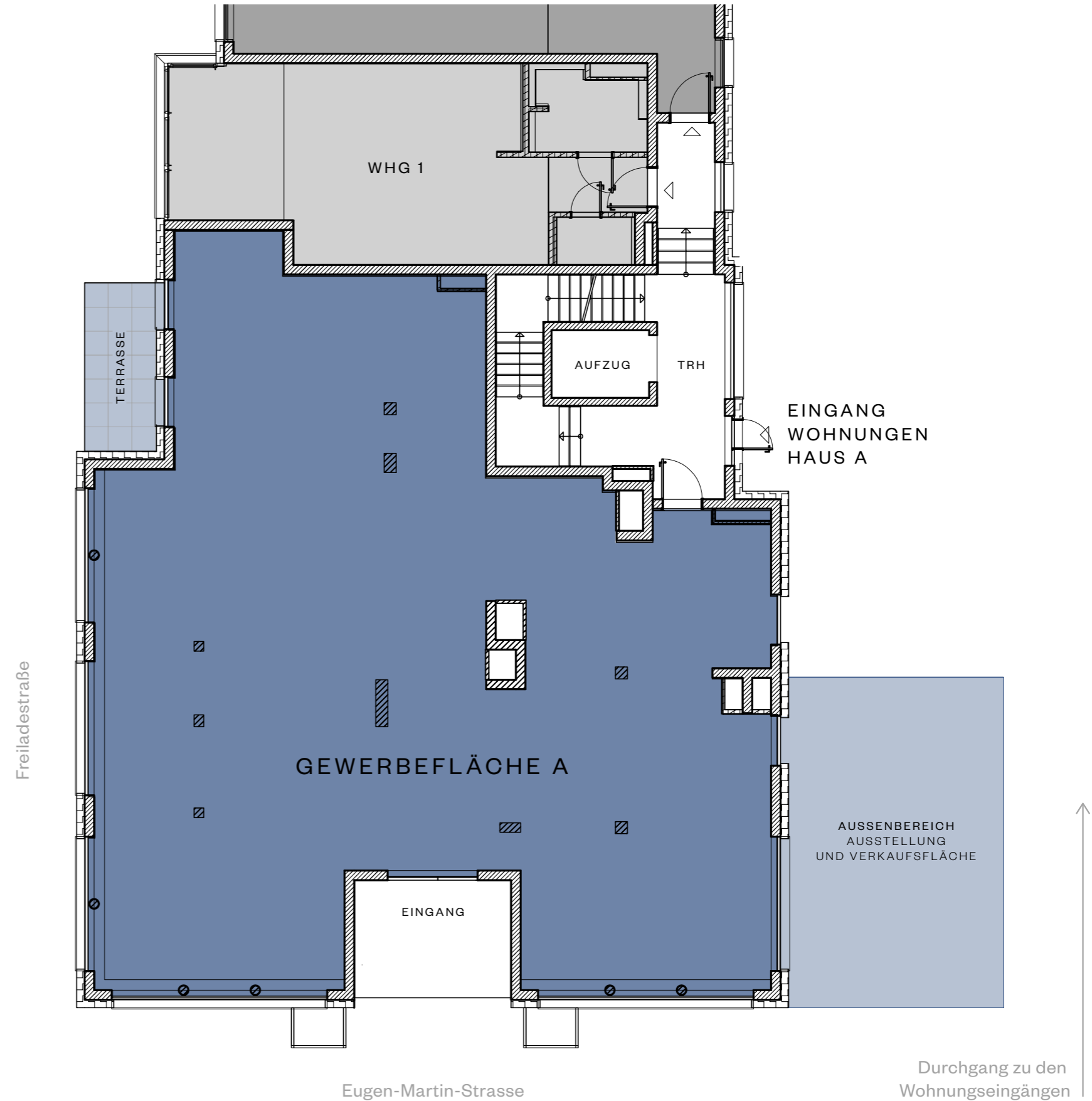
Keyfacts Mietfläche

| | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRESSE | Eugen-Martin-Straße 18, 79106 Freiburg |
| LAGE | Güterbahnhofsareal |
| BAUJAHR | 2024 |
| NUTZUNG | Erstbezug Büro Praxis Verkaufsfläche |
| GESCHOSS | Erdgeschoss |
| MIETFLÄCHE | ca. 255 m ² ca. 45 m ² Außenfläche ca. 8 m ² Terrasse gesamt ca. 308 m ² |
| MIETZINS | auf Anfrage |
| NEBENKOSTEN | auf Anfrage |
| STELLPLÄTZE | max. 5 Tiefgaragen-Stellplätze 100,00 €/Stk./mtl. |
| VERFÜGBARKEIT | ab sofort |

Erdgeschoss

Gewerbefläche A
255 m² zzgl. Außenbereiche

-  GEWERBEFLÄCHE
-  AUSSENFLÄCHE / TERRASSE
-  WOHNHEINHEITEN
ANDERWEITIG VERMIETET





Flexible Nutzung

- moderner, energieeffizienter Neubau (KFW 55)
- Offener Grundriss, anpassbar für Büro, Praxis, Showroom etc.
- flexibel nutzbare Mietfläche und Raumaufteilung
- Außenbereich und Terrasse
- Übergabe im veredelten Rohbau möglich
- Ausbau nach Mieterwunsch umsetzbar
- Gastronomische Nutzung möglich, vorbehaltlich Prüfung und Einbindung in das wohngeprägte Umfeld
- Dreiseitig angeordnete, bodentiefe Fensterfronten
- Barrierefreier Zugang der Gewerbefläche
- Beheizung über Fernwärme



VISUALISIERUNG BEISPIELHAFTE RAUMAUFTEILUNG A



VISUALISIERUNG BEISPIELHAFTE RAUMAUFTEILUNG B

Ihre Ansprechpartner



Frederik Mante

Quantum Immobilien
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg

+49 40 41 43 30-649
fma@quantum.ag

Impressum

©2026 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, www.quantum.ag

Photos: Carsten Brüggemann

Die Verwendung, Reproduktion und Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Quantum Projektentwicklung GmbH erlaubt.

Die Inhalte dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Änderungen/Irrtümer vorbehalten.

Stand Februar 2026.