

NATURNAHE ELEGANZ – 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM PRIVATGARTEN

Objekt: 2022-124 |
79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal
916.750,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2022-124
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 30.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 95 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
PLZ	79100
Ort	Freiburg im Breisgau / Günterstal
Kaufpreis	916.750,00 €
Provision	Provisionsfrei
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2023
Zustand	Rohbau
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.06.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+

Beschreibung

Eingebunden im dörflichen, grünen Idyll in Günterstal errichten wir 6 schöne Eigentumswohnungen mit Aufzug und Tiefgarage. Die sonnig gelegene kleine Wohneinheit mit Privatgärten eignet sich auch optimal als Altersruhesitz im schönen Freiburger Süden.

Lage

Dieser südlichste Stadtteil Freiburgs, mit ca. 2.000 Einwohnern, am Fuße des Schauinsland gelegen, ist zugleich auch einer der gemütlichsten und ältesten im Breisgau. Der schöne dörfliche Charakter von Günterstal mit viel Flair konnte bis heute bewahrt werden, nicht zuletzt dank besonnener Bebauung, einer aktiven Dorfgemeinschaft und dem Erhalt der Wonnwaldewiesen. Mit seinen Höhenlagen und den stattlichen Villen des Oberdorfes ist Günterstal ein beliebter Wohnort. In wenigen Schritten ist man zu Fuß & mit dem Fahrrad direkt in der Natur, Wälder und Wiesen liegen direkt vor der Haustüre. Gastronomisch bietet der gemütliche Stadtteil gleich mehrere erwähnenswerte Ziele. Unmittelbar vor dem Torhaus des ehemaligen Klosters wird man im „Kühlen Krug“ mit traditionellem Charme der Badischen Gemütlichkeit empfangen. Nach dem Tor findet sich das Restaurant „Kybfelsen“, eines der ältesten Ausflugslokale Freiburgs mit seinem schönen Kastaniengarten. Hier wird Tradition mit neuen Ideen und neuem Schwung verbunden. Und nicht zu vergessen das Waldrestaurant „St. Valentin“, das zu den wahren Institutionen der Freiburger Gastlichkeit zählt.

Ausstattung Beschreibung

- Landhausdielen in Eiche
 - Hochwertige Fliesen in Bad und Küche
 - Fußbodenheizung
- mit Einzelraumregelung & Kühlungsfunktion
- Aufzug begehbar von der Tiefgarage
 - Elektrische Rollläden / Jalousien
 - Effizienzhaus 55
 - Luft-Wärmepumpe
 - Photovoltaikanlage
 - Vollwärmeschutz
 - 3-fach Verglasung
- uvm.



Kybfelsenstrasse

WOHNEN
IN FR-GÜNTERSTAL

38
Kybfelsenstrasse

Kybfelsenstrasse 38
Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen

3- und 4-Zimmer-Wohnungen
Ca. 91 – 124 m² Wfl.
Aufzug und Tiefgarage
Privatgärten im Erdgeschoss
Fußbodenheizung
Effizienzhaus 55

Baubeginn Sommer 2023



Zukunftssichere Energiequelle
Luft-Wärmepumpe
unterstützt mit Photovoltaik



NR. 1

3-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 95,17 m²

Abstellraum	2,55
Bad	5,95
Diele / Garderobe	12,99
Schlafen	19,14
WC / DU	3,04
Wohnen / Essen / Kochen	32,24
Zimmer	14,36
Terrasse*	4,90

* Terrassen werden zur Hälfte eingerechnet

Grundriss

Unser Anspruch an Technik & Umwelt: Energetisch hochwertige Bauweise verbunden mit einem ökologischen Konzept

- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Vollwärmeschutz
- 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung & Kühlung
- Sparstrahlregler in den Wasserhähnen
- stromsparende LED-Beleuchtung
- Insektenhotel für Wildbienen
- Heimische & bienenfreundliche Bepflanzung
- Nistkästen an den Bäumen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Steingarten am Boden für Mauereidechsen



Energetisches Konzept

Mit unserem abgestimmten energetischen Konzept sind Sie zukunftsicher und kostengünstig unterwegs. Mit dem Einbau einer Luft-Wärmepumpe und der Unterstützung durch eine Photovoltaikanlage wird das Objekt mit einer wirtschaftlichen und zukunftsorientigen Energiequelle ausgestattet. Sie nutzt die kostenlose und unbegrenzte Energie in der Luft, um Wärme zu erzeugen und diese in das Gebäude zu übertragen.

Ökologisches Konzept

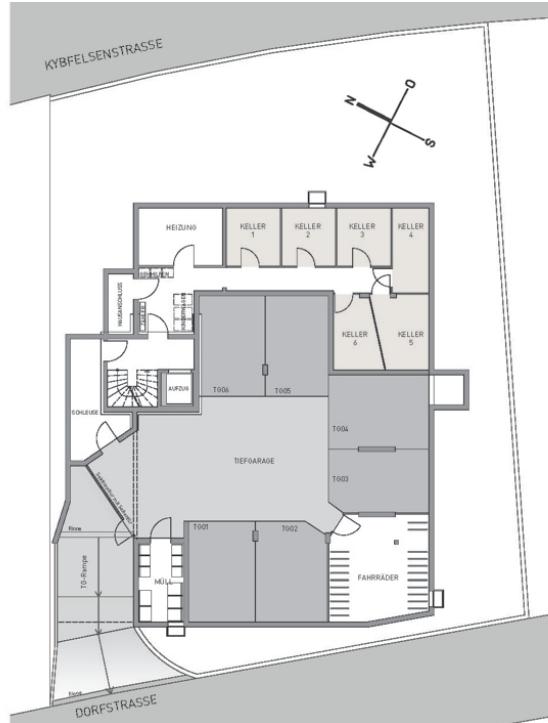
Wir tun unser Bestes um mit unseren Projekten einen Anteil an der Erhaltung der Artenvielfalt in der Region zu leisten.

Dafür sehen wir im Gemeinschaftsbereich der Außenanlagen ein großes Potenzial für die Anstellung, Brüten und Unterstützung verschiedenster Nutzlinge wie z.B. Wildbienen, Hummeln und Schmetterlingen vor. Umrandet von insektenfreundlichen, blühenden Sträuchern und Büschen sowie einem Steingarten am Boden für den Unterschlupf von Mauereidechsen. In den Bäumen werden Nistkästen installiert. Die komplette Außenanlage wird generell mit heimischen Gewächsen bepflanzt.

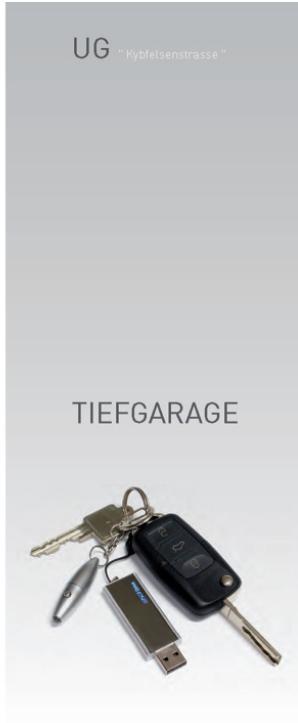
Des Weiteren legen wir großen Wert auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung an der Fassade und den Zuwegen.



Technik u. Umwelt



Untergeschoss



TIEFGARAGE



Die Bäder werden mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen der Firma Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0 ausgestattet.

Bodenebene Duschen mit Kabinen aus Echtglas sorgen für eine komfortable Nutzung und großzügige Optik.

Die Hauptbäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchwärmekörper.

AUSSTATTUNG

- Landhausdielen in Eiche
- Hochwertige Fliesen in Bad und Küche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Aufzug begehbar von der Tiefgarage
- Elektrische Rollläden / Jalousien
- Effizienzhaus 55



Aufgrund des hohen Sicherheitsstandards müssen Sie sich keine Sorgen machen.

- Gut ausgeleuchteter Zugangsbereich mit Bewegungsmeldern
- Alle Fenster und Terrassentüren im EG sind abschließbar
- Einbruchschutz durch 3-fach-Vерriegelung der Wohnungseingangstüren
- Gegensprechanlage mit Videouberwachung
- Die Tiefgarage ist gut beleuchtet und von außen nur mit Schlüssel oder Toröffner begehbar



Ausstattung



Kybfelsenstrasse



Beispiel Wohnen



Visualisierung



Rohbaufertigstellung

Ihr Ansprechpartner

Firma

Allgeier Wohnbau GmbH & Co. KG

Gewerbestr. 75

79194 Gundelfingen

Telefon: 0761592050

E-Mail: info@allgeier-wohnbau.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Daten

ImmoNr	2022-124
PLZ	79100
Ort	Freiburg im Breisgau / Günterstal
Kaufpreis	916.750,00 €
Provision	Provisionsfrei