

# EXKLUSIVES WOHNEN IN DER NATUR – 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM PRIVATGARTEN

Objekt: 2022-125 | 79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal 864.500,00 €



Tel.: 0761592050



## Daten im Überblick

**ImmoNr** 2022-125

**Befeuerung** Luft/Wasser Wärmepumpe

**Heizungsart** Fußbodenheizung

Etagenzahl 1

**Fahrstuhl** Personenaufzug

Stellplätze 1 Tiefgaragenstellplatz à 30.000,00 € (Kauf)

**Terrasse** Ja

Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 3
Anzahl Schlafzimmer 2
Anzahl Badezimmer 1

Anzahl sep. WC

**PLZ** 79100

Ort Freiburg im Breisgau / Günterstal

Kaufpreis864.500,00 €ProvisionProvisionsfreiObjektartWohnungObjekttypErdgeschoss

NutzungsartWohnenVermarktungsartKaufBaujahr2023ZustandRohbau

EnergieausweisBedarfsausweisEndenergiebedarf15,1 kWh/(m²a)Energieausweis gültig bis02.06.2033

Baujahr It. 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 Wonnhaldewiesen. Mit seinen Höhenlagen und den stattlichen Villen des Oberdorfs 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.



Rohbaufertigstellung



Kybfelsenstraße





Allgeier Wohnbau GmbH & Co. KG · Gewerbestraße 75 · 79194 Gundelfingen Telefon 0761-59 20 50 · Fax 0761-58 04 71 info@allgeier-wohnbau.com · www.allgeier-wohnbau.com

## Kybfelsenstr. 38 Deckblatt



Grundriss WHG2

#### Unser Anspruch an Technik & Umwelt: Energetisch hochwertige Bauweise verbunden mit einem ökologischem 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



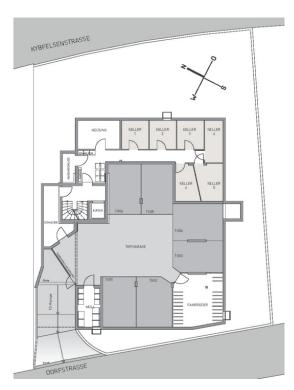
#### **Energetisches Konzept**

Mit unserem abgestimmten energetischen Konzept sind Sie zukunftssicher und kostengünstig unterwegs. Mit dem Einbau einer Luft-Wärmepumpe und der Unterstützung durch eine Photovoltaik-Anlage ist unser Objekt mit einer wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Energiequelle ausgestattet. Sie nutzt die kostenlöse und unbegrenzte Energie in der Luft, um Wärme zu erzeugen und diese in das Gebäude zu übertragen.

#### Ökologisches Konzept



Technik u. Umwelt



Untergeschoss







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

 $Bodenebene\ Duschen\ mit\ Kabinen\ aus\ Echtglas\ sorgen\ f\"{u}r\ eine\ komfortable\ Nutzung\ und\ großz\"{u}gige\ Optik.$ 

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 3-1ach-Verriegelung der Wöhnungseingangstüren
   Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
   Die Tiefgarage ist gut beleuchtet und von außen nur mit Schlüssel oder
   Toröffiner begehbar





### Ausstattung



Kybfelsen nah



Visualisierung



# **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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Tel.: 0761592050



## **Daten**

 ImmoNr
 2022-125

 PLZ
 79100

Ort Freiburg im Breisgau / Günterstal

Tel.: 0761592050

Kaufpreis864.500,00 €ProvisionProvisionsfrei