

# IHR RÜCKZUGSORT IN GÜNTERSTAL – 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT ATTRAKTIVER AUSSTATTUNG

Objekt: 2022-127 |  
79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal  
864.500,00 €



## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	2022-127
<b>Befeuernng</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Etagenzahl</b>	1
<b>Fahrrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Stellplätze</b>	1 Tiefgaragenstellplatz à 30.000,00 € (Kauf)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 91 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>PLZ</b>	79100
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau / Günterstal
<b>Kaufpreis</b>	864.500,00 €
<b>Provision</b>	keine
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Etagenwohnung
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Baujahr</b>	2023
<b>Zustand</b>	Rohbau
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	15,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	02.06.2033
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2023
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Energieeffizienzklasse</b>	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.



Visualisierung

## WOHNEN IN FR-GÜNTERSTAL



**38**  
Kybfelsenstrasse

## Kybfelsenstrasse 38

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen

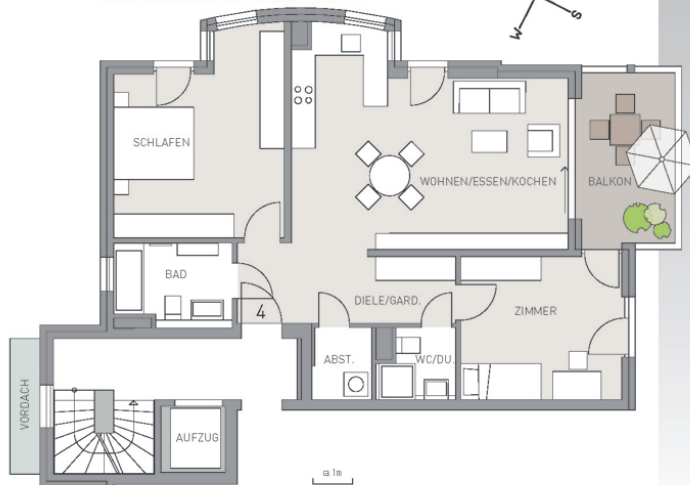
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Ca. 91 – 124 m<sup>2</sup> Wfl.
- Aufzug und Tiefgarage
- Privatgärten im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung
- Effizienzhaus 55

Baubeginn Sommer 2023





Zukunftssichere Energiequelle  
Luft-Wärmepumpe  
unterstützt mit Photovoltaik



1.0G Kybfelsenstrasse



NR. 4

3-ZIMMER-WOHNUNG  
ca. 91,19 m<sup>2</sup>

Abstellraum	2,57
Bad	5,95
Diele / Garderobe	9,32
Schlafen	19,15
WC / DU	3,04
Wohnen / Essen / Kochen	32,24
Zimmer	14,08
Balkon*	4,84

\* Balkone werden zur Hälfte eingerechnet

## Grundriss WHG4

### 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 zukunftsicher und kostengünstig unterwegs. Mit dem Einbau einer Luft-Wärmepumpe und der Unterstützung durch eine Photovoltaik-Anlage ist unser Objekt mit einer wirtschaftlichen und zukunfts-fähigen 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 Außenanlage ein Insektenhotel für die Ansiedlung, Brut und Unterstützung unterschiedlicher Nützlinge wie z.B. Wildbienen, Hummeln und Schmetterlingen vor, umrandet von insektenfreundlichen, blühenden Stauden 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 Zugängen.

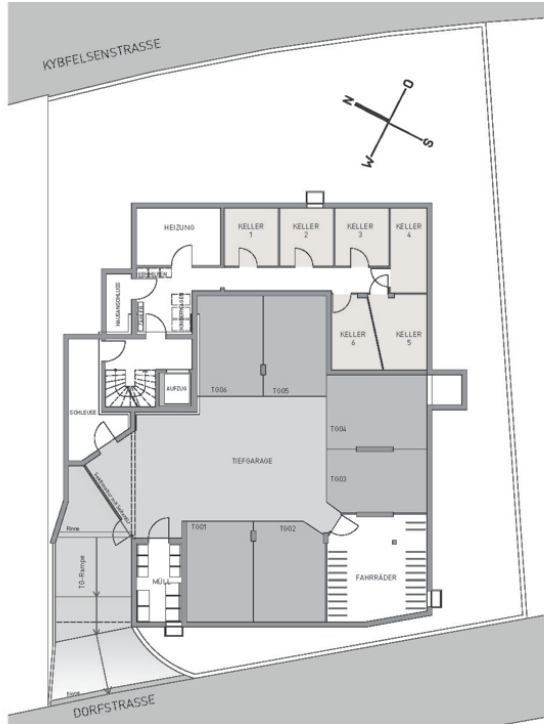
#### Vorteile Luft-Wärmepumpe

Der Hauptvorteil einer Luft-Wärme-Pumpe liegt in ihrer Effizienz. Im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen wie Öl- und Gasheizungen kann eine Wärmepumpe mehrere Einheiten an Heizenergie aus einer Einheit an elektrischer Energie erzeugen. Dies bedeutet, dass dieses Konzept im Durchschnitt drei- bis viermal effizienter ist als herkömmliche Heizsysteme. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass sie keine fossilen Brennstoffe verbrennt und somit auch keine direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Sie ist eine saubere und umweltfreundliche Alternative zu Heizsystemen, die auf Öl und Gas basieren.



*Den Umwelt zu liebe*

## Technik u. Umwelt



Untergeschoss

UG "Kybfelsenstrasse"

TIEFGARAGE



## Hochwertige Badausstattung

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



## Sicherheitstechnik:

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-Verriegelung der Wohnungseingangstüren
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- Die Tiefgarage ist gut beleuchtet und von außen nur mit Schlüssel oder Toröffner begehbar



Ausstattung





Kybfelsen nah



Beispiel Wohnen



Visualisierung



Kybfelsenstraße



## Ihr Ansprechpartner

Firma

Allgeier Wohnbau GmbH & Co. KG

Gewerbestr. 75

79194 Gundelfingen

Telefon: 0761592050

E-Mail: [info@allgeier-wohnbau.com](mailto: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.



Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

---

## Daten

<b>ImmoNr</b>	2022-127
<b>PLZ</b>	79100
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau / Günterstal
<b>Kaufpreis</b>	864.500,00 €
<b>Provision</b>	keine