

# KOMFORTABEL WOHNEN IN FREIBURG – 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE

Objekt: 2022-138 | 79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen 798.000,00 €





# Daten im Überblick

ImmoNr2022-138BefeuerungElektro

Heizungsart Zentralheizung
Fahrstuhl Personenaufzug

**Stellplätze** 1 Garage à 25.000,00 € (Kauf)

**Terrasse** Ja

Wohnfläche ca. 114 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer 4
Anzahl Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1

**PLZ** 79108

Ort Freiburg im Breisgau / Zähringen

**Etage** EG

Kaufpreis798.000,00 €ProvisionProvisionsfreiObjektartWohnungObjekttypErdgeschossNutzungsartWohnenVermarktungsartKauf

Baujahr 2023
Zustand Rohbau

EnergieausweisBedarfsausweisEndenergiebedarf16,7 kWh/(m²a)Energieausweis gültig bis10.12.2033

Baujahr It. Energieausweis 2023

wesentlicher Energieträger Luft/Wasser Wärmepumpe

Energieeffizienzklasse A+

Ausstelldatum Energiepass 11.12.2023



# **Beschreibung**

Mitten im Herzen von Zähringen entsteht ein hochmodernes Neubauprojekt mit exklusiven Eigentumswohnungen. Diese Wohnungen kombinieren modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und bieten durch ihre zentrale Lage den perfekten Ausgangspunkt für alle urbanen Vorzüge. Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und Balkone oder Terrassen, von denen aus Sie das pulsierende Stadtteilleben beobachten können, machen dieses Projekt zu einem begehrten Wohnziel.

# Lage

In Freiburgs Norden am Fuße der Zähringer Burgruine, zwischen Herdern und Gundelfingen findet sich im Stadtteil Zähringen unser schönes, lichtdurchflutetes Bauvorhaben im Kirchhofweg 2 + 2A. Unser Neubauobjekt liegt sehr zentral. Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte und Apotheken, Banken sowie Schulen und Kindergärten in nur wenigen Minuten. Die Verkehrsanbindung ist ideal. In der Freiburger Innenstadt sind Sie ebenso zügig wie auf der Autobahn und auch das öffentliche Verkehrsnetz bietet mit Straßenbahn und Zug-Anbindung vielfältige Möglichkeiten - die perfekte Anbindung an alle Stadtteile. Seit Dezember 2015 fährt auch die Linie 4 von der Messe bis zum südlichsten Ortsrand Gundelfingens. Die zahlreichen örtlichen Waldwege am Fuße des Schwarzwalds locken zu einem Ausflug in die Natur – egal ob zum Walken, Joggen oder mit dem Rad - der perfekte Ausgleich zu einem arbeitsreichen Tag. Mit dem Waldrestaurant "Zähringer Burg" haben Sie vor der Haustüre ein gastronomisches Ausflugsziel mit herrlicher Aussicht.

# **Ausstattung Beschreibung**

- Landhausdielen in Eiche
- Hochwertige Fliesen in Bad und Küche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrische Rollläden / Jalousien
- Effizienzhaus 55
- Aufzüge vom Untergeschoss in die jeweilige Wohnebene
- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Vollwärmeschutz
- · 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung & Kühlung



- Sparstrahlregler in den Wasserhähnen
- stromsparende LED-Beleuchtung
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

### Badausstattung:

Die Bäder werden mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen der Firma Villeroy & Boch, Serie Subway 3.0 ausgestattet.

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

Die Hauptbäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchwärmekörper

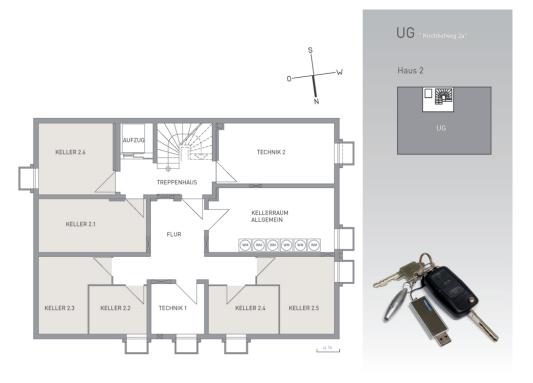
## Energetisches Konzept:

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 kostenlose und unbegrenzte Energie in der Luft, um Wärme zu erzeugen und diese in das Gebäude zu übertragen.



WHG 2.1



Haus 2 UG



Die Bäder werden mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen der Firma Villeroy & Boch, Serie Subway 3.0 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
- Elektrische Rollläden / Jalousien
- Effizienzhaus 55
- Aufzüge vom Untergeschoss in die jeweilige Wohnebene



Aufgrund des hohen Sicherheitsstandards müssen Sie sich keine Sorgen machen.

- Gut ausgeleuchteter Zugangsbereich mit Bewegungsmeldern
  Alle Fenster und Terrassenfüren im EG sind abschließbar
  Einbruchschutz durch 3-Rot-Verriegelung der Wöhnungseingangstüren
  Gegensprechanlage mit Videoüberwachung





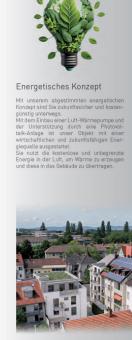
#### Ausstattung

#### Unser Anspruch an Technik & Umwelt: Energetisch hochwertige Bauweise

- Luft-WärmepumpePhotovoltaikanlageVollwärmeschutz3-fach Verglasung

- Fußbodenheizung & Kühlung
   Sparstrahlregler in den Wasserhähnen
   stromsparende LED-Beleuchtung
   Insektenfreundliche Außenbeleuchtung





energetische Bauweise



## Zentral Wohnen in Freiburg's Norden. Einer der ältesten gewachsenen Stadtteile Freiburgs.



FREIBURG

## LAGE

#### FREIBURG - ZÄHRINGEN

In Freiburgs Norden am Fuße der Zähringer Burgruine, zwischen Herdern und Gundelfingen findet sich im Stadtteil Zähringen unser schönes, lichtdurchflutetes Bauvorhaben im Kirchhoftweg 2 + 2A.

Unser Neubauobjekt liegt sehr zentral. Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte und Apotheken Banken sowie Schulen und Kindergärten in zur wenigen Minuten.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. In der Freiburger Innenstadt sind Sie ebenso zügig wie auf der Autobahn und auch das öffentliche Verkehrsnetz bietet mit Straßenbahn und Zug-Anbindung vielfältige Möglichkeiten die osefeltst Anbindung von alle Sectivitie.

Seit Dezember 2015 f
ährt auch die Linie 4 von der Messe bis zum s
üdlichsten Ortsrand Gundelfingens

Die zahlreichen örtlichen Waldwege am Fuße des Schwarzwalds locken zu einem Ausflug in die Natur – egal ob zum Walken, Joggen oder mit dem Rad – der perfekte Ausgleich zu

Mit dem Waldrestaurant "Zähringer Burg" haben Sie vor der Haustüre ein gastronomisches Ausflugsziel mit herrlicher



Lage



Übersicht Grundstück





Beispiel Wohnen





# **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** 2022-138

**PLZ** 79108

Ort Freiburg im Breisgau / Zähringen

Tel.: 0761592050

**Etage** EG

Kaufpreis798.000,00 €ProvisionProvisionsfrei