



## EXKLUSIVE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTENANTEIL

Objekt: 2022-149 | 79104 Freiburg im Breisgau  
1.320.000,00 €





## Daten

ImmoNr	2022-149
PLZ	79104
Ort	Freiburg im Breisgau

Etage	EG
Kaufpreis	1.320.000,00 €
Provision	Provisionsfrei



## Beschreibung

Das Neubauprojekt besticht durch seine zeitgemäße Architektur und hochwertige Bauweise. Die lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über großzügige Grundrisse und moderne Ausstattungsmerkmale. Jede Wohnung ist mit einer offenen Wohnküche, eleganten Badezimmern und Balkon oder Terrasse ausgestattet, die zum Entspannen einladen.

## Lage

---

Ihr neues Zuhause in der Okenstraße 21 – Wohnen mit Flair und Komfort

Willkommen in Freiburgs begerhtem Stadtteil Herdern, wo Sie in der Okenstraße 21 den idealen Rückzugsort finden. Umgeben von charmanten Altbauten, grünen Alleen und einer unvergleichlichen Ruhe genießen Sie hier eine Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Entspannung vereint.

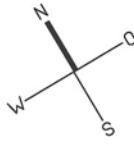
Der nahegelegene Herderner Kirchplatz lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während gemütliche Cafés und individuelle Geschäfte Ihren Alltag bereichern. Für Familien bietet die Lage exzellente Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten – Kindergärten, Schulen und Parks sind nur einen Steinwurf entfernt. Dank der erstklassigen Verkehrsanbindung erreichen Sie die Freiburger Innenstadt in wenigen Minuten, ob mit dem Fahrrad, Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Okenstraße verbindet modernes, komfortables Wohnen mit der Lebensqualität, die Freiburg so lebenswert macht. Hier treffen Sie auf eine engagierte Nachbarschaft und die perfekte Balance zwischen urbaner Dynamik und einer ruhigen Umgebung. Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses Stadtteils verzaubern und finden Sie Ihr neues Zuhause in einem der lebenswertesten Viertel Freiburgs.

## 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.



EG "OKENSTRASSE 21"



NR. 1 [barrierefrei nach LBO]

4-ZIMMER-WOHNUNG  
ca. 139,38 m<sup>2</sup>

Abstellraum	3,37
Bad	8,06
Diele / Garderobe	14,69
Schlafen	17,02
WC / DU	3,42
Wohnen / Essen / Kochen	44,46
Zimmer 1	15,32
Zimmer 2	14,69
Terrassen*	18,35

\* Terrassen werden zur Hälfte eingerechnet

## WHG 1 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 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.

### 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 Zuwegen.

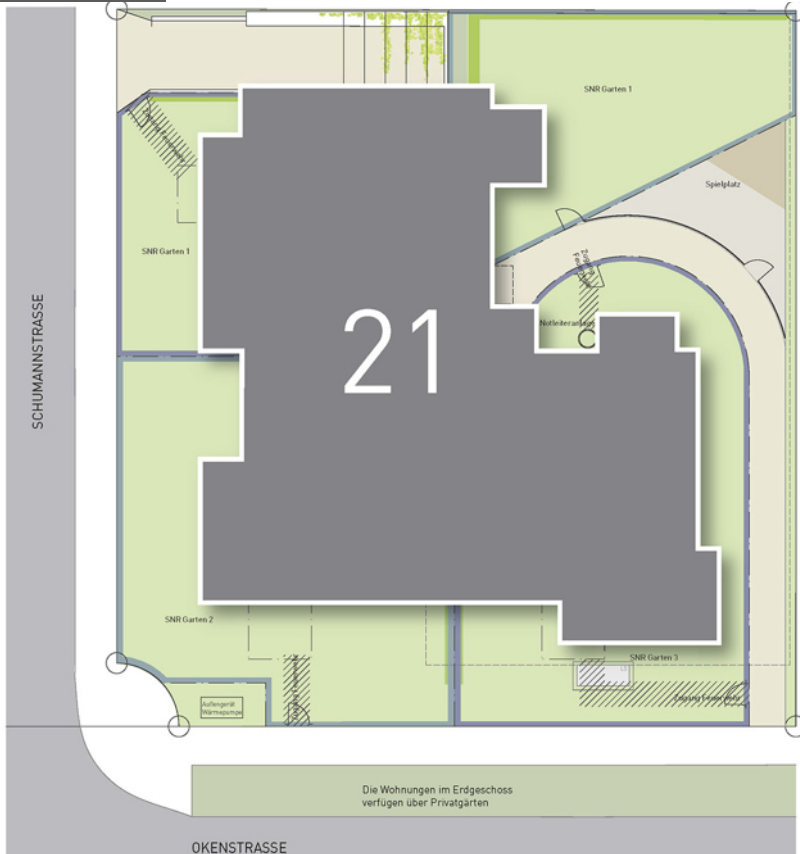
### Vorteile Luft-Wärmepumpe

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.



*Der Umwelt zuliebe*





## GRUNDSTÜCK

### VERKEHRSANBINDUNG

Auch die Verkehrsanbindung des Stadtteils ist sehr gut. Herdern ist in den öffentlichen Nahverkehr durch den Haltepunkt Freiburg-Herdern an der Rheintalbahn eingebunden. Hier halten Züge des Regionalverkehrs Richtung Offenburg (Norden) und Basel (Süden). Hinzu kommen Verbindungen der Elztalbahn. Zudem verkehrt auf der Habsburgerstraße die Linie 4 der Freiburger Stadtbahn, mit der man in wenigen Minuten die Freiburger Stadtmitte erreicht.

Wer in Herdern lebt, muss keine Kompromisse machen. Herdern ist eine ruhige Wohngegend und gleichzeitig kann man innerhalb weniger Minuten den Trubel der Innenstadt erreichen. Herdern ist zentral, beschaulich, aufgeweckt, entspannt, lebendig, kurz: perfekt!



## Grundstück



### Hochwertige 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.

## 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

Ihr neues Zuhause in der Okenstraße 21  
Wohnen mit Flair und Komfort

48° 0' 32" N, 7° 51' 46" O



FREIBURG-HERDERN

*"Das beste Revier  
zum Wohnen & Leben"*

## LAGE

Freiburg-Herdern

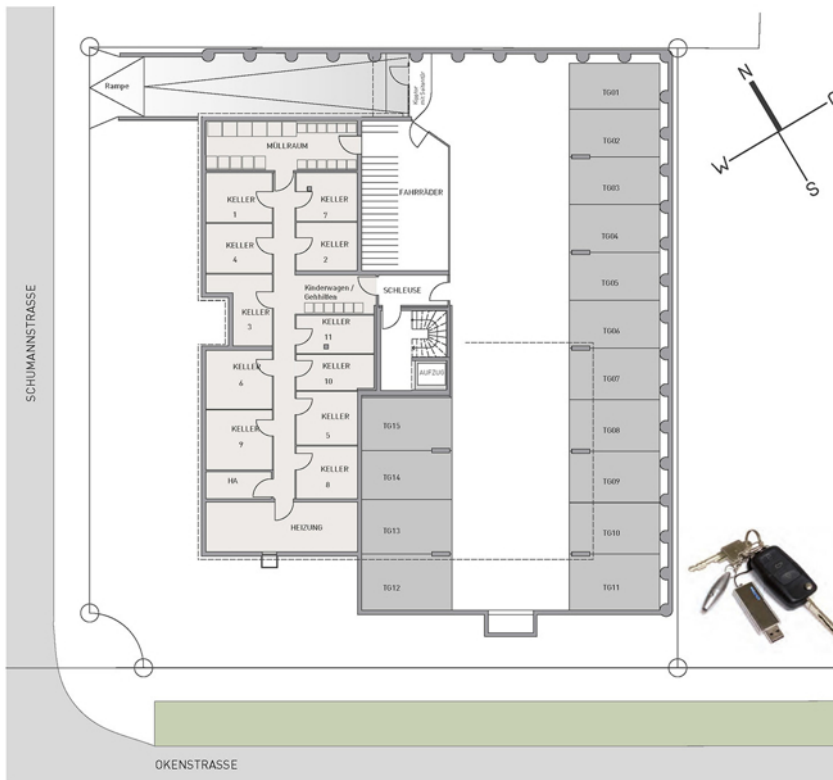
Willkommen in Freiburgs begehrtem Stadtteil Herdern, wo Sie in der Okenstraße 21 den idealen Rückzugsort finden. Umgeben von charmanten Altbauten, grünen Alleen und einer unvergleichlichen Ruhe genießen Sie hier eine Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Entspannung vereint.

Der nahegelegene Herderner Kirchplatz lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während gemütliche Cafés und individuelle Geschäfte Ihren Alltag bereichern. Für Familien bietet die Lage exzellente Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten - Kindergärten, Schulen und Parks sind nur einen Steinwurf entfernt. Dank der erstklassigen Verkehrsanbindung erreichen Sie die Freiburger Innenstadt in wenigen Minuten, ob mit dem Fahrrad, Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Okenstraße verbindet modernes, komfortables Wohnen mit der Lebensqualität, die Freiburg so lebenswert macht. Hier treffen Sie auf eine engagierte Nachbarschaft und die perfekte Balance zwischen urbaner Dynamik und einer ruhigen Umgebung.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses Stadtteils verzaubern und finden Sie Ihr neues Zuhause in einem der lebenswertesten Viertel Freiburgs.

## Lage



UG "OKENSTRASSE 21"

TIEFGARAGE

MIT KELLER

## Untergeschoss



Visualisierung\_Schlafzimmer



Visualisierung\_Wohnen



## 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.