

MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IM 1. OG

Objekt: 2025-170_8 | 79183 Waldkirch
450.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2025-170_8
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 35.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	79183
Ort	Waldkirch
Etage	1
Kaufpreis	450.000,00 €
Provision	provisionsfrei
Objektart	Wohnung
Objekttyp	1. Obergeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2027
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	15,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2027
wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieeffizienzklasse	A+
Ausstelldatum Energiepass	03.04.2025

Beschreibung

In zentraler Lage von Waldkirch wird in der Bismarckstraße ab 2027 ein modernes Neubauprojekt mit insgesamt 17 attraktiven Eigentumswohnungen entstehen. Die Architektur ist zeitlos und elegant, kombiniert mit hochwertiger Bauweise und einem zukunftsorientierten Energiekonzept.

Das Wohngebäude umfasst 2-, 3- und 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 59 m² bis 181 m². Alle Einheiten verfügen über großzügige Balkone, Terrassen oder private Gärten im Erdgeschoss. Die Balkone sind überwiegend hell nach Süden in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und bieten so besonders angenehme Sonnenstunden. Ein Aufzug verbindet alle Etagen bequem mit der Tiefgarage und den Kellerräumen.

Das Projekt wird als Effizienzhaus 55 realisiert und überzeugt durch eine nachhaltige Bauweise mit moderner Wärmepumpentechnologie, Photovoltaikanlage und ökologisch gestalteten Außenanlagen.

Vor Baubeginn profitieren die ersten Käufer von unseren Vorteilspreisen. Nutzen Sie das Kontaktformular auf dieser Seite für weitere Informationen.

Lage

Die Stadt Waldkirch im Breisgau bietet eine perfekte Kombination aus Natur, Lebensqualität und urbaner Infrastruktur.

Zentrale Lage: Das Projekt befindet sich mitten im lebendigen Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung.

Naturverbundenheit: Der Schwarzwald liegt direkt vor der Haustür und lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen ein.

Waldkirch punktet mit hervorragender Luftqualität, ideal für Familien, naturverbundene Menschen und gesundheitsbewusste Interessente. Die Werte liegen deutlich unter gesundheitlichen Richtwerten – ein echter Mehrwert für die Standort- und Lebensqualität.

Verkehrsanbindung: Waldkirch ist hervorragend angebunden – über die B294 erreicht man schnell die Autobahnen A5 und A81. Der Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Freiburg und in die Region ist bequem erreichbar. Auch Buslinien sorgen für eine optimale Mobilität innerhalb der Stadt und Umgebung.

Damit vereint die Lage urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige und zeitgemäße Ausstattung:

Wohnqualität

- Landhausdielen in Eiche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrische Rollläden / Jalousien
- Aufzug bis in die Tiefgarage
- Barrierearme Zugänge

Bäder

- Hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch, Serie Subway 3.0
- Bodenebene Echtglas-Duschen
- Handtuchwärmekörper in den Hauptbädern

Energie & Umwelt

- Effizienzhaus 55
- Luft-Wärmepumpe unterstützt durch Photovoltaik
- Dreifachverglasung & Vollwärmeschutz
- LED-Beleuchtung & wassersparende Armaturen

- Insektenfreundliche Beleuchtung und heimische Bepflanzung im Außenbereich

Sicherheit

- Gegensprechanlage mit Videofunktion

- Einbruchschutz durch abschließbare Fenster und Türen im Erdgeschoss

- Dreifach verriegelte Wohnungseingangstüren

- Beleuchtete Tiefgarage, nur mit Schlüssel oder Toröffner zugänglich

Sonstige Angaben

Profitieren Sie jetzt und nur für kurze Zeit von unseren Early Bird Preisen zur Erstvorstellung!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Sprechen Sie uns an – wir begleiten Sie kompetent und zuverlässig auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf.



Visualisierung



Visualisierung



The image shows a detailed floor plan for Apartment 8/13. The layout includes a large living/dining/kitchen area (WOHNEN/ESSEN/KOCHEN) with a dining table and kitchen counter. To the right is a hallway with a coat closet (DIELE/GARD.) and access to a bathroom (BAD) and a separate shower unit (DU). A small storage room (ABST.) is located near the entrance. A double bed (SCHLAFEN) is positioned in a separate bedroom area. A balcony (BALKON) with an umbrella is accessible from the living room. The plan is labeled '8/13' at the top. To the right of the plan is a compass rose indicating cardinal directions (N, S, E, W). Below the plan is a photograph of a modern interior featuring a glass coffee table, a leather chair, and a potted plant.

8/13

WOHNEN/ESSEN/KOCHEN

DIELE/GARD.

ABST.

BAD

DU

SCHLAFEN

BALKON

ca. 1m

1. OG
2. OG * BISMARCKSTRASSE 20 *

WG 8/13

NR. 8/13

2-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 60,01 m²

Abstellraum	1,39
Bad	4,90
Diele / Garderobe	2,96
Schlafen	13,82
Wohnen / Essen / Kochen	29,51
Balkon*	7,43

* Balkone werden zur Hälfte eingerechnet

Grundriss

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	2025-170_8
PLZ	79183
Ort	Waldkirch
Etage	1
Kaufpreis	450.000,00 €
Provision	provisionsfrei