

# WOHNEN MIT WOHLGEFÜHL: KOMFORTABLE 3-ZI.-EG-WOHNUNG IN IDYLLISCHER LAGE VON FREIBURG- GÜNTERSTAL

Objekt: 2025-196 |  
79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal  
885.000,00 €



## Daten im Überblick

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>ImmoNr</b>                     | 2025-196                                     |
| <b>Befeuerung</b>                 | Luft/Wasser Wärmepumpe, Gas, Elektro         |
| <b>Boden</b>                      | Parkett                                      |
| <b>Heizungsart</b>                | Zentralheizung, Fußbodenheizung, Wärmepumpe  |
| <b>Etagenzahl</b>                 | 4  |
| <b>Fahrstuhl</b>                  | Personenaufzug                               |
| <b>Stellplätze</b>                | 1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf) |
| <b>Balkon</b>                     | Ja   |
| <b>Terrasse</b>                   | Ja   |
| <b>Wohnfläche</b>                 | ca. 114 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>Etage</b>                      | 2  |
| <b>Regionaler Zusatz</b>          | Günterstal (Stadtteil)                       |
| <b>Kaufpreis</b>                  | 885.000,00 €                                 |
| <b>Provision</b>                  | 3% zzgl. MwSt.                               |
| <b>Hausgeld</b>                   | 647,00 €                                     |
| <b>Objektart</b>                  | Wohnung                                      |
| <b>Objekttyp</b>                  | Erdgeschoss                                  |
| <b>Nutzungsart</b>                | Wohnen                                       |
| <b>Vermarktungsart</b>            | Kauf   |
| <b>Baujahr</b>                    | 2021   |
| <b>Zustand</b>                    | Neuwertig                                    |
| <b>Energieausweis</b>             | Bedarfssausweis                              |
| <b>Endenergiebedarf</b>           | 25,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)                  |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 21.08.2032                                   |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 2021   |
| <b>wesentlicher Energieträger</b> | Umweltwärme                                  |



**Energieeffizienzklasse**

A+

**Ausstellldatum Energiepass**

22.08.2022

## Beschreibung

Diese neuwertige 3-Zimmer-EG-Wohnung überzeugt durch ihren modernen Komfort, eine hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche – ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Preis enthalten und lässt keine Wünsche offen.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den großen, überdachten Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Dank des Gartensordnungsrechts können Sie hier zudem Ihre eigene kleine Wohlfühloase gestalten. Optional kann das liebevoll gestaltete Spielhäuschen für Kinder übernommen werden – ein Highlight für junge Familien.

Das Schlafzimmer ist mit einem maßgefertigten Einbauschrank ausgestattet und bietet viel Stauraum bei optimaler Raumnutzung. Das freundliche Kinderzimmer ist hell und bietet Platz zum Spielen und Lernen. Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer Walk-in-Dusche, einer Badewanne und hochwertigem, vom Schreiner gefertigten Waschbeckenunterschrank. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist hell und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung: Massivholzparkett in Eiche, Fenster mit 3-fach-Verglasung, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, eine moderne Videosprechanlage sowie der barrierefreie Zugang – bequem von der Tiefgarage mit dem Aufzug direkt bis zur Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil.

Mitverkauft wird ein Tiefgaragenstellplatz (KP 25.000 €)

Diese Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort und ist ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die modernes Wohnen mit viel Lebensqualität in einer einladenden Umgebung schätzen.

## 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 Wonnwaldewiesen. Mit seinen Höhenlagen und den stattlichen Villen des Oberdorfes 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.

Die Verkehrsanbindung ist gut, denn Günterstal ist mit der Straßenbahn (Linie 2) von Freiburg aus bequem zu erreichen.

Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich in direkter Nähe.

Mit der Schauinslandbahn lässt sich ein herrlicher Ausflug auf den Freiburger Hausberg unternehmen.

## Sonstige Angaben

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen & zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

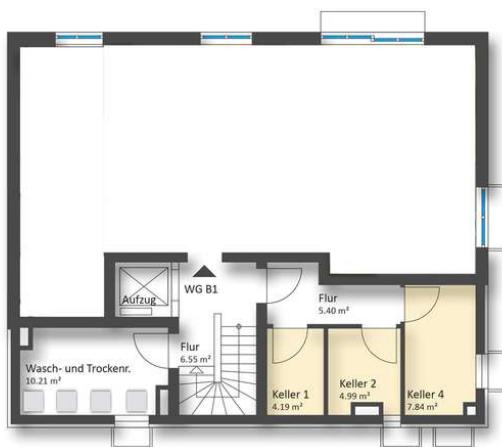
Bitte nutzen Sie für Ihre erste Anfrage das Kontaktformular.

Zum Schutz der Privatsphäre der Eigentümer möchten wir Sie, der guten Ordnung halber, im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor Besichtigung der Immobilie eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.

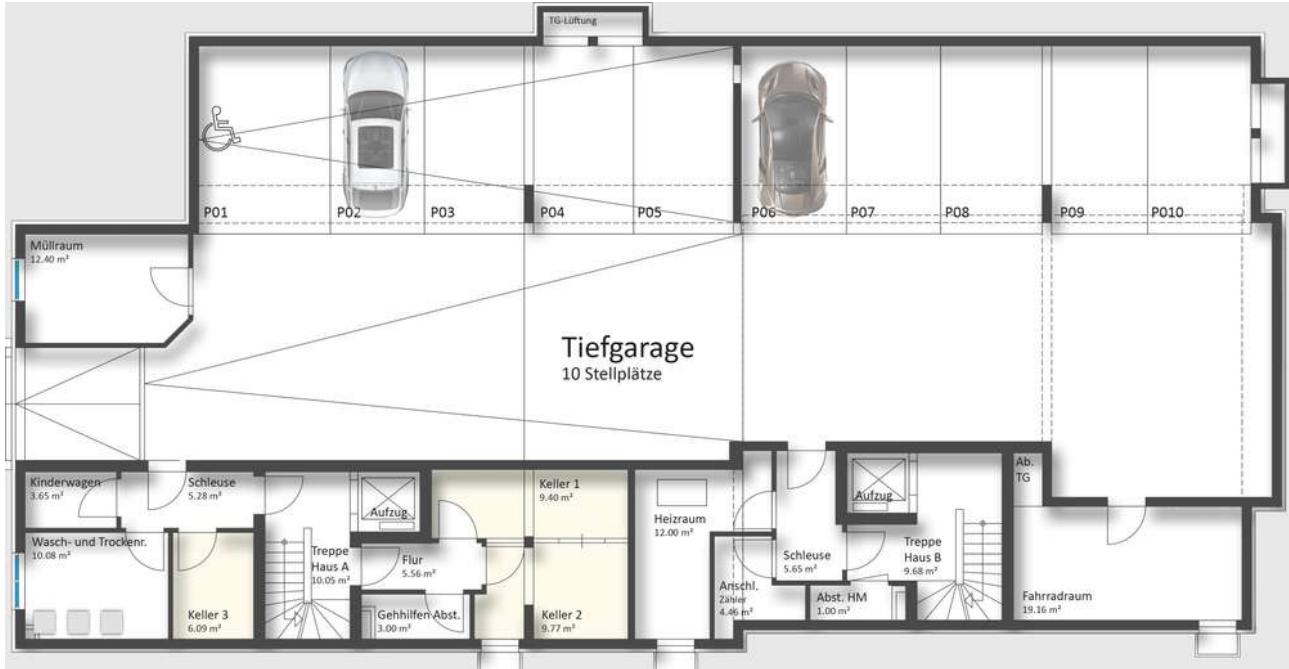
Alle in diesem Exposé enthaltenen Informationen & Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit & Vollständigkeit.



Grundriss



Keller



Tiefgarage



Grundstuecksplan

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

## Daten

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>ImmoNr</b>            | 2025-196                          |
| <b>PLZ</b>               | 79100                             |
| <b>Ort</b>               | Freiburg im Breisgau / Günterstal |
| <b>Etage</b>             | 2                                 |
| <b>Regionaler Zusatz</b> | Günterstal (Stadtteil)            |
| <b>Kaufpreis</b>         | 885.000,00 €                      |
| <b>Provision</b>         | 3% zzgl. MwSt.                    |
| <b>Hausgeld</b>          | 647,00 €                          |