ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

# NATURNAHE ELEGANZ – 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEM PRIVATGARTEN

Objekt: 2022-124 |
79100 Freiburg im Breisgau / Günterstal
916.750,00 €

Allgeier Wohnbau GmbH & Co. KG
Gewerbestr. 75
79194 Gundelfingen

Tel.: 0761592050

info@allgeier-wohnbau.com

ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **ImmoNr** | 2022-124 |
| **Befeuerung** | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| **Heizungsart** | Fußbodenheizung |
| **Etagenzahl** | 1 |
| **Fahrstuhl** | Personenaufzug |
| **Stellplätze** | 1 Tiefgaragenstellplatz à 30.000,00 € (Kauf) |
| **Balkon** | Ja |
| **Wohnfläche** | ca. 95 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 3 |
| **Anzahl Schlafzimmer** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl sep. WC** | 1 |
| **PLZ** | 79100 |
| **Ort** | Freiburg im Breisgau / Günterstal |
| **Kaufpreis** | 916.750,00 € |
| **Provision** | keine |
| **Objektart** | Wohnung |
| **Objekttyp** | Erdgeschoss |
| **Nutzungsart** | Wohnen |
| **Vermarktungsart** | Kauf |
| **Baujahr** | 2023 |
| **Zustand** | Rohbau |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 15,1 kWh/($m^2$a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 02.06.2033 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 2023 |
| **wesentlicher Energieträger** | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| **Energieeffizienzklasse** | A+ |

ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

## 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.

ALLGEIER WOHNBAU

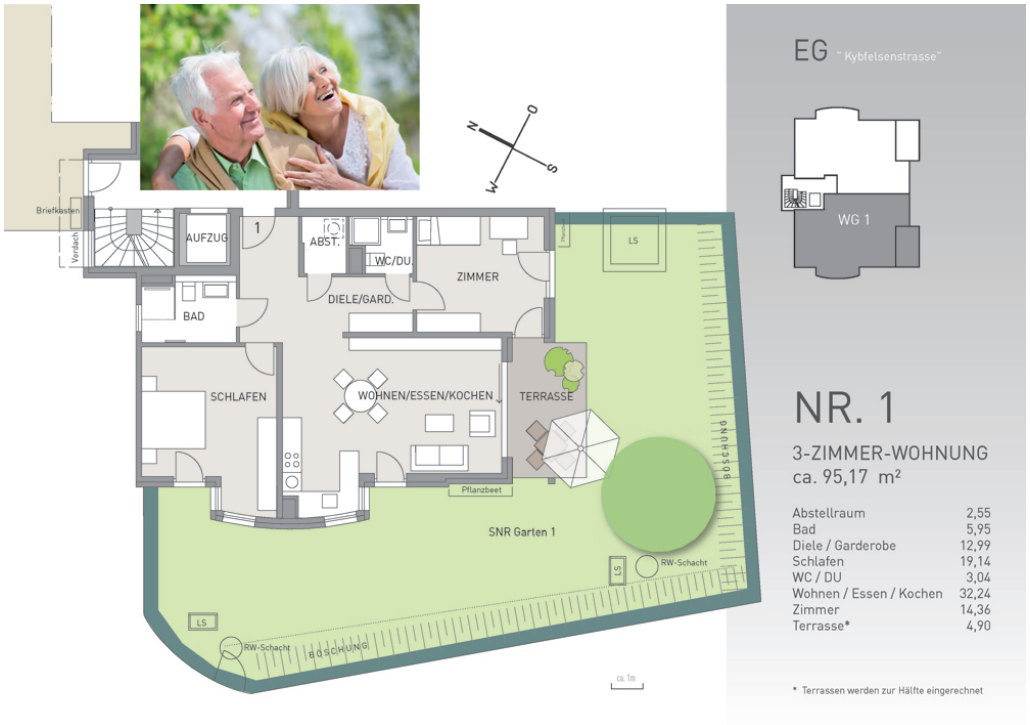
Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

Kybfelsenstrasse

Deckblatt

ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

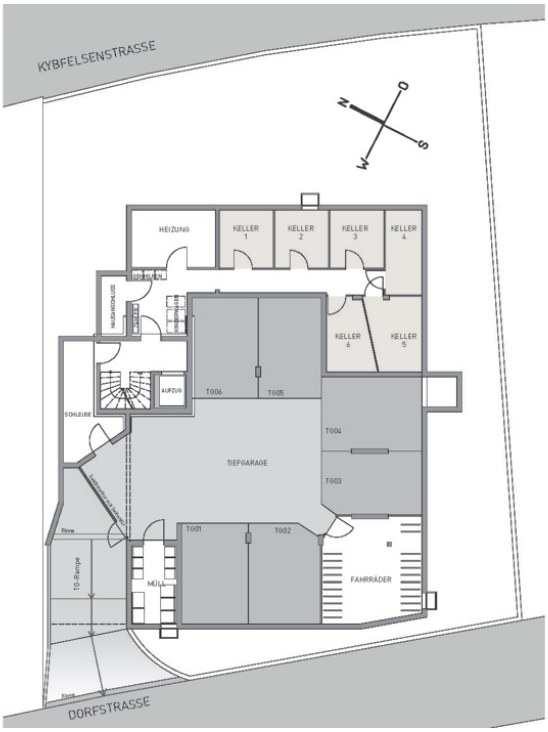



Grundriss

Technik u. Umwelt

ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler




UG "Kybfelsenstrasse"

TIEFGARAGE

Untergeschoss

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

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

ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

Kybfelsenstrasse

Beispiel Wohnen

ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

Visualisierung

Rohbaufertigstellung

ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

# 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.

ALLGEIER WOHNBAU

Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

# Daten

| | |
|---|---|
| **ImmoNr** | 2022-124 |
| **PLZ** | 79100 |
| **Ort** | Freiburg im Breisgau / Günterstal |
| **Kaufpreis** | 916.750,00 € |
| **Provision** | keine |

Allgeier Wohnbau GmbH & Co. KG
Gewerbestr. 75
79194 Gundelfingen

Tel.: 0761592050

info@allgeier-wohnbau.com