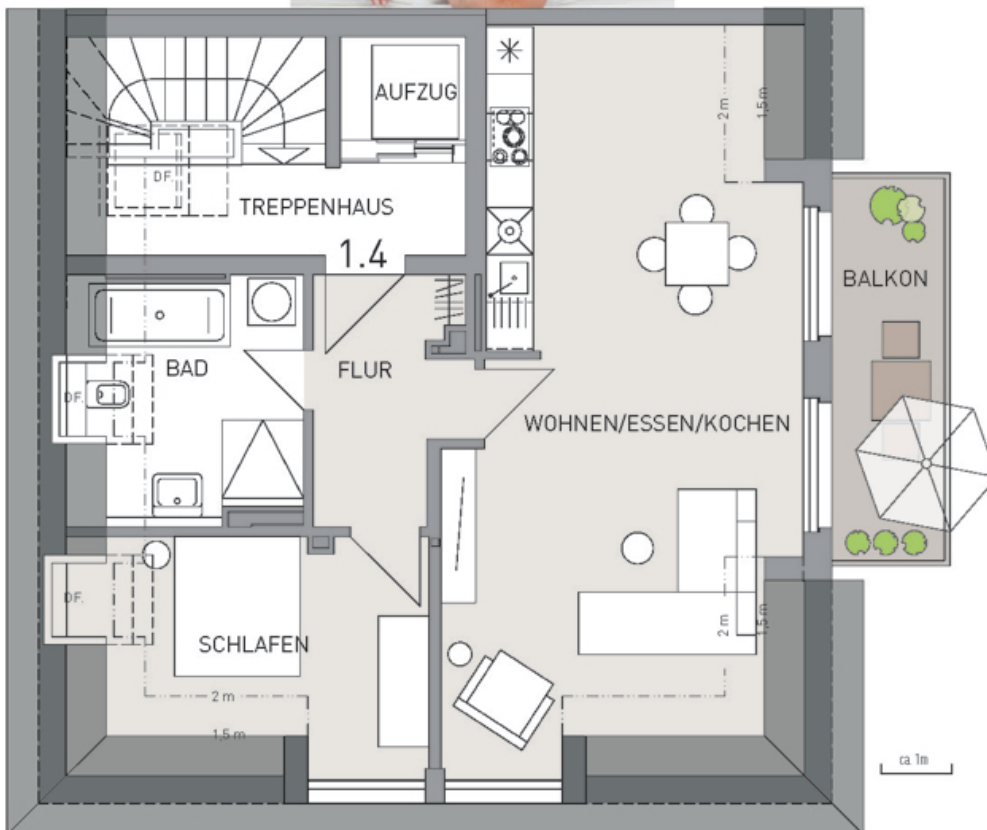
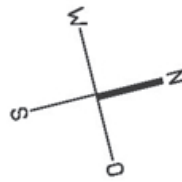


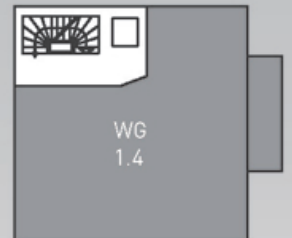
## ATTRAKTIVE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN ZENTRALER LAGE

Objekt: 2022-137 |  
79108 Freiburg im Breisgau / Zähringen  
642.600,00 €



DG "Kirchhofweg 2"

Haus 1



NR. 1.4

2-ZIMMER-WOHNUNG  
ca. 63,33 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen / Kochen	36,22
Schlafen	10,96
Flur	5,45
Bad	7,22
Balkon*	3,48

\* Balkone werden zur Hälfte eingerechnet

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	2022-137
<b>Befeuerung</b>	Elektro
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Stellplätze</b>	1 Garage à 25.000,00 € (Kauf)
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 63 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>PLZ</b>	79108
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau / Zähringen
<b>Etage</b>	4
<b>Kaufpreis</b>	642.600,00 €
<b>Provision</b>	keine
<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objektyp</b>	Dachgeschoss
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Baujahr</b>	2023
<b>Zustand</b>	Rohbau
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	8,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	07.12.2033
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2023
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe
<b>Energieeffizienzklasse</b>	A+
<b>Ausstelldatum Energiepass</b>	08.12.2023

## 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.



## 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
- Elektrische Rollläden / Jalousien
- Effizienzhaus 55
- Aufzüge vom Untergeschoss in die jeweilige Wohnebene



## 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



## Ausstattung

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

- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Vollwärmeschutz
- 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung & Kühlung
- Sparstrahlregler in den Wasserhähnen
- Stromsparende LED-Beleuchtung
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung



### 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.

### Vorteile Luft-Wärmepumpe

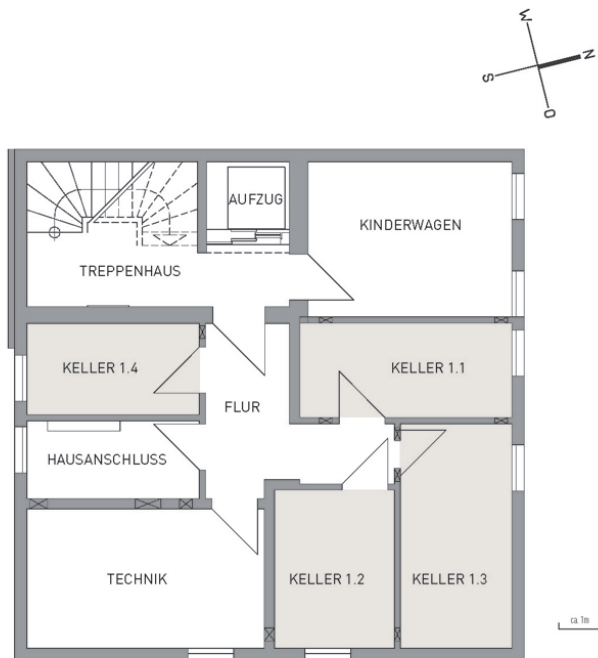
Der Hauptvorteil einer Luft-Wärme-Pumpe liegt in ihrer Effizienz. Im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen wie Öl- und Gasheizungen kann eine Wärmepumpe mehrere Einheiten an Heizenergie aus einer Einheit an elektrischer Energie erzeugen. Dies bedeutet, dass dieses Konzept im Durchschnitt drei- bis 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*



## energetische Bauweise



Haus 1 UG



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

## LAGE

### FREIBURG - ZÄHRINGEN

In Freiburgs Norden am Fuße der Zähringer Burgruine, zwischen Hardern 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 zugänglich 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.



FREIBURG

Lage







Übersicht Grundstück

## 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.



## Daten

<b>ImmoNr</b>	2022-137
<b>PLZ</b>	79108
<b>Ort</b>	Freiburg im Breisgau / Zähringen
<b>Etage</b>	4
<b>Kaufpreis</b>	642.600,00 €
<b>Provision</b>	keine