



Neubauvorhaben in Freiburg-Betzenhausen: Moderne 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung

79114 Freiburg im Breisgau, Apartment zum Kauf

Objekt ID: 7177



Wohnfläche ca.: **106.307 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **733.518,30 EUR**





Neubauvorhaben in Freiburg-Betzenhausen: Moderne 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung

Objekt ID	7177
Objekttypen	Apartment, Wohnung
Adresse	79114 Freiburg im Breisgau
Lage	Wohngebiet
Wohnfläche ca.	106.307 m ²
Zimmer	4
Separate WC	1
Terrassen	1
Baujahr	2024
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	10.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Garten/Gartennutzung, Keller, Neubau, Personenaufzug, Separates WC, Terrasse
Kaufpreis	733.518,30 EUR





Objektbeschreibung

In schöner Lage von Freiburg-Betzenhausen entsteht auf einem ca. 900 m² großem Grundstück ein modernes KfW 40-Effizienz-Wohnhaus mit nur 6 Wohneinheiten, die sich durch einen gut durchdachten Grundriss auszeichnen.

Die hier angebotene 4 Zimmer-Wohnungen verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender offener Küche. Zu Ihrer Verfügung stehen drei separate Zimmer, deren Nutzung Sie individuell bestimmen können. Ein Tageslichtbad mit bodenebener Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum runden diese Einheiten ab.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den freundlichen Garten.

Elegante Fußbodenbeläge sowie die Fußbodenheizung sorgen für die angenehme Atmosphäre in den Räumen. Durchdachte Fensterfronten sorgen für die gewünschte Helligkeit. Die Sanitärausstattung namhafter Hersteller erhöht den Komfort in den Bädern.

Ein Personenaufzug befördert Sie bequem durch das Mehrfamilienhaus.

Im Untergeschoss befindet sich zusätzlich ein gemeinschaftlich nutzbarer Wäsche- und Trockenraum.

Der Allgemeinheit stehen wettergeschützte Fahrradstellplätze (2 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit) und ein Müllsammelplatz zur Verfügung. Dieser Einheit ist ein PKW Außenstellplatz € 10.000 zugeordnet.

Das Bauprojekt umfasst folgende Wohnungsangebote:

ERDGESCHOSS:

Whg Nr. 1: 4-Zimmer ca. 106,31 m² VKP € 733.518,30
zzgl. Außenstellplatz € 10.000
Gesamtpreis € 743.518,30

Whg Nr. 2: 3-Zimmer ca. 103,21 m² VKP € 712.183,50
zzgl. Außenstellplatz € 10.000
Gesamtpreis € 722.183,50
Barrierefrei

1. OBERGESCHOSS:

Whg Nr. 3: 4-Zimmer ca. 110,50 m² VKP € 861.931,20
zzgl. Carport € 18.000
Gesamtpreis € 879.931,20

Whg Nr. 4: 3-Zimmer ca. 105,45 m² VKP € 822.502,20
zzgl. Carport u. Außenstellplatz € 28.000
Gesamtpreis € 850.502,20





Barrierefrei

DACHGESCHOSS:

Whg Nr. 5: 4-Zimmer ca. 108,32 m² VKP € 855.688,50
zzgl. 2 Carport € 36.000
Gesamtpreis € 891.688,50

Whg Nr. 6: 3-Zimmer ca. 103,46 m² VKP € 817.318,20
zzgl. Carport u. Außenstellplatz € 28.000
Gesamtpreis € 845.318,20

Frau Mendel Ihnen für ein ausführliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale der Wohnungen:

Sicherheit

- Gegensprechanlage
- Dreifachverriegelung der Wohnungseingangstüre

Aufzug

- barrierefreier Aufzug in alle Wohnebenen

Komfort

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett, Vinyl-Boden bzw. Fliesenbelag im Sanitärbereich

Nachhaltigkeit- Energiekonzept

- Vollwärmeschutz mit 3-fach Verglasung
- Grundwasser-Wärmepumpe
- KfW-Effizienzhaus 40

Sanitärausstattung

- Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Bodenebene geflieste Dusche
- Duschabtrennung ohne Tür

Eine ausführliche Baubeschreibung inkl. aller Details des Neubauvorhabens erhalten Sie gerne von uns.

Die Illustrationen sind unverbindlich und dienen lediglich der Veranschaulichung. Mobiliar wird nicht mit verkauft.

Sonderwünsche können gegen mögliche Mehrpreise berücksichtigt werden, sofern es technisch und seitens des Baufortschritts möglich ist.





Sonstiges

Der guten Ordnung halber, möchten wir Sie im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor jeder Besichtigung eines unserer Immobilienangebote eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne, Abmessungen, Preisangaben, etc. vom Bauträger des Objekts stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	08.10.2023
Gültig bis	08.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2024
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+





Lage

Die Einheit befindet sich im schönen Stadtteil Betzenhausen im Westen von Freiburg. Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten und vieles mehr lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Zur Entspannung und für die kleine Auszeit am Tag haben Sie die Möglichkeit den unmittelbar angrenzenden Seepark zu besuchen. Er lädt zu einem Spaziergang um den See ein, immer wieder und zu jeder Jahreszeit. Der Park liegt im Herzen der umliegenden Stadtteile Betzenhausen/Bischofslinde, Lehen, Mooswald und Stühlinger.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Straßenbahnhaltestelle (Linie 1), welchen Sie in nur 10 Minuten direkt in die Innenstadt bringt - auch mit dem Fahrrad und dem Auto brauchen Sie nur wenige Fahrminuten in die Freiburger-City.





Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



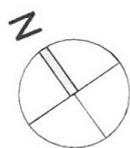
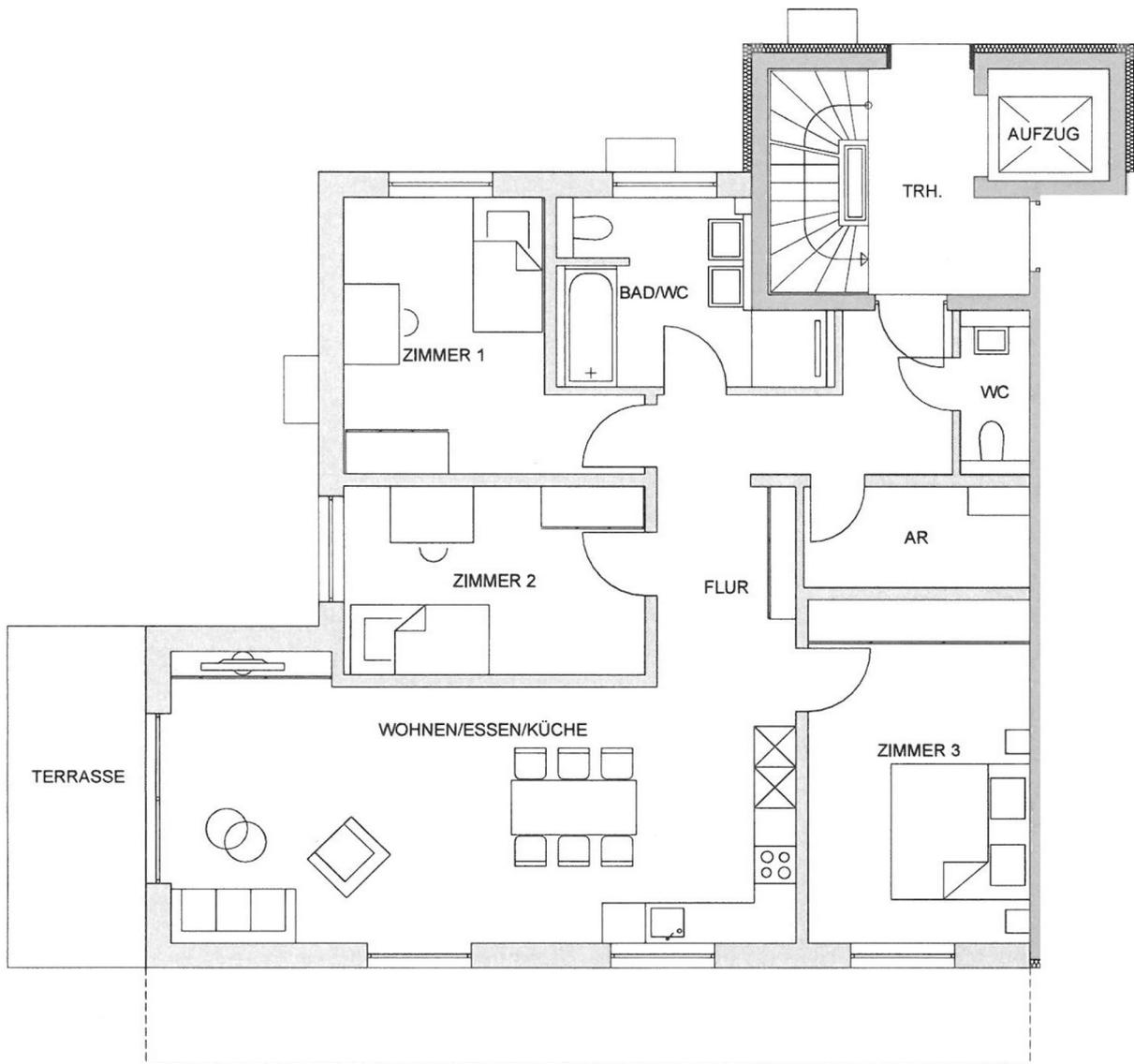


Unverbindliche Illustration Betzenhausen Seep



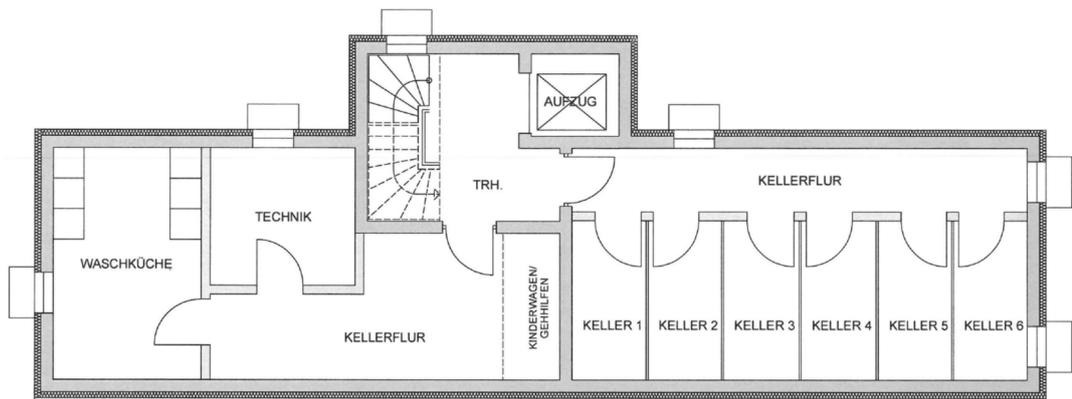
Grundriss

Wohnung Nr. 1: 4-Zimmer

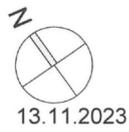


Grundriss

Untergeschoss

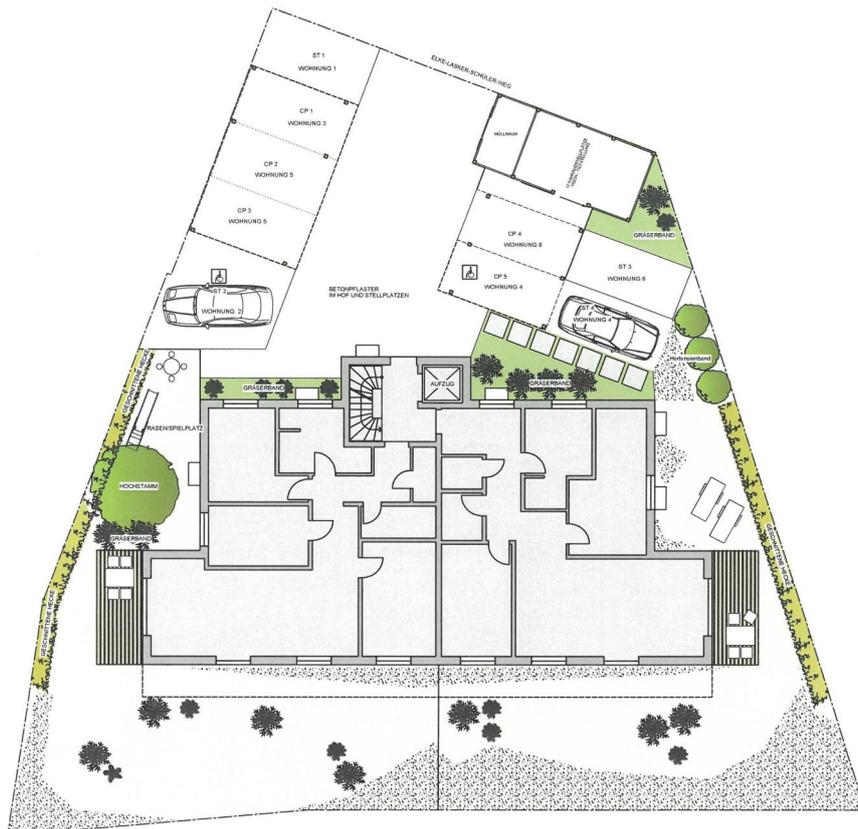


UNTERGESCHOSS



Grundriss

Übersichtsplan



31.01.2024



Grundriss

Hausansicht



Grundriss

Hausansicht



Grundriss

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 6,87 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
12 kWh/(m²·a)

↑
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
22 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

<u>Primärenergiebedarf</u>			
Ist-Wert	22 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	30 kWh/(m ² ·a)
<u>Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹</u>			
Ist-Wert	0,27 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,38 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input checked="" type="checkbox"/> eingehalten			

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

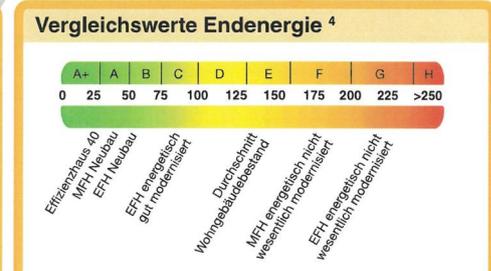
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 12 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	50 %	100 %
	%	%
Summe:	50 %	100 %



Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

