

Neubauvorhaben in Freiburg-Betzenhausen: Barrierefreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss

79114 Freiburg im Breisgau, Apartment zum Kauf

Objekt ID: 7181



Wohnfläche ca.: **105.449 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **822.502,20 EUR**





Neubauvorhaben in Freiburg-Betzenhausen: Barrierefreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss

Objekt ID	7181
Objekttypen	Apartment, Wohnung
Adresse	79114 Freiburg im Breisgau
Lage	Wohngebiet
Wohnfläche ca.	105.449 m²
Zimmer	3
Separate WC	1
Baujahr	2024
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	28.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Carport, Keller, Neubau, Personenaufzug, Separates WC
Kaufpreis	822.502,20 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 3 Zimmer-Wohnungen ist barrierefrei und verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit angrenzender offener Küche. Zu Ihrer Verfügung stehen zwei separate Zimmer, deren Nutzung Sie individuell bestimmen können. Ein Tageslichtbad mit bodenebener Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC sowie teilweise ein Abstellraum runden diese Einheiten ab.

Die Einheit befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet Ihnen die Möglichkeit Ihre Freizeit auf dem schönen Balkon zu verbringen.

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 und ein Carport zugeordnet zzgl. € 10.000 Stellplatz / € 18.000 Carport.

Frau Mendel Ihnen für ein ausführliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung.

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

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.

Kurze Wege und Flexibilität prägen diese Lage: Sowohl mit der Straßenbahn also auch mit dem Auto oder mit dem Fahrrad erreichen Sie in nur wenigen Minuten die Freiburger Innenstadt.





Präsentation unverbindliche Illustration



Außenansicht Illustration



Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



Unverbindliche Illustration der Wohneinheit





Unverbindliche Illustration der Wohneinheit



Betzenhausen Seepark Illustration

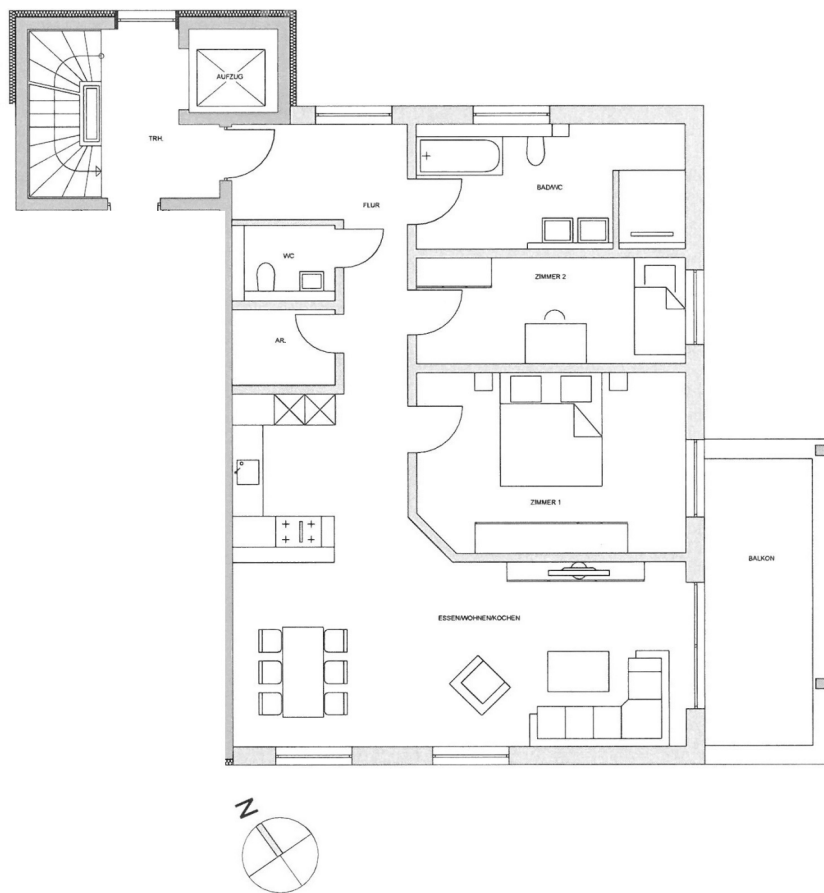


Betzenhausen Seepark Illustration



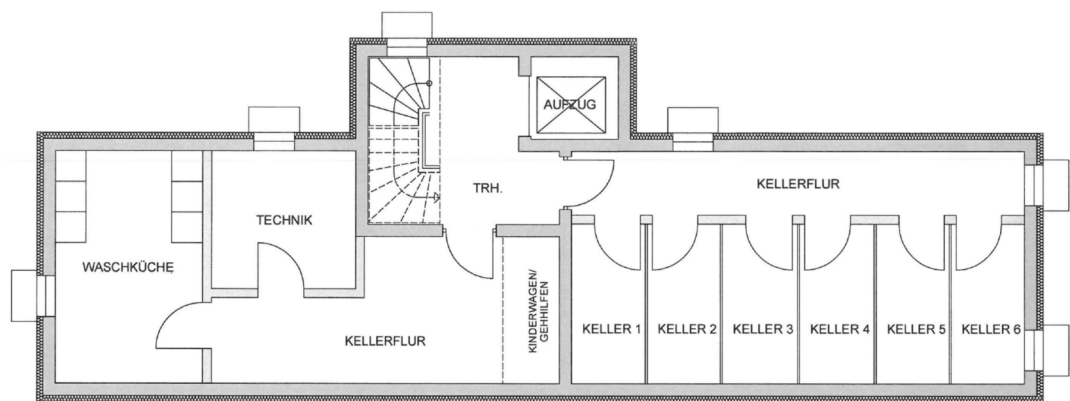
Grundriss

Wohnung Nr. 4: Barrierefrei 3-Zimmer



Grundriss

Untergeschoss

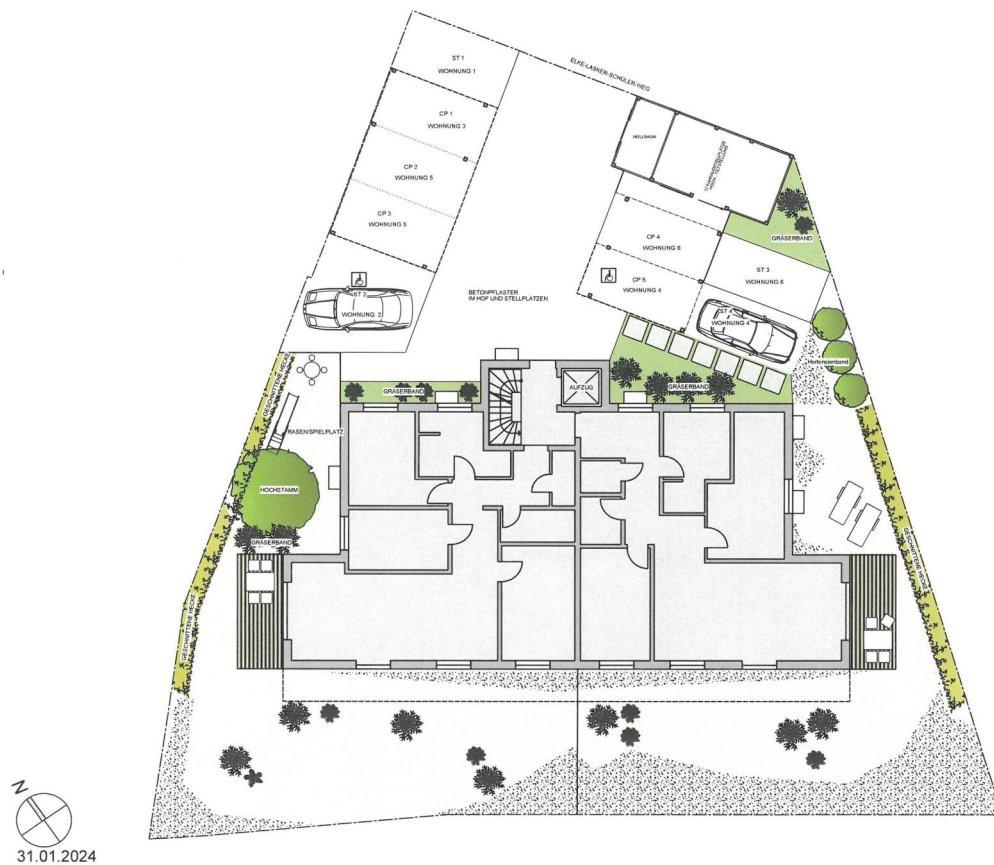


UNTERGESCHOSS



Grundriss

Übersichtsplan 02 2024 neu bearb



Grundriss

ansicht west



Grundriss

Ansicht süd 2 Unbenannt



Grundriss

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

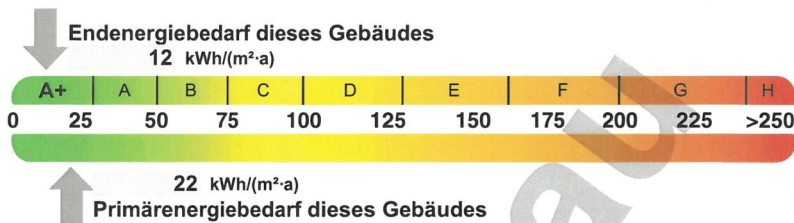
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: _____

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 6,87 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 22 kWh/(m²a) Anforderungswert 30 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,27 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ 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/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

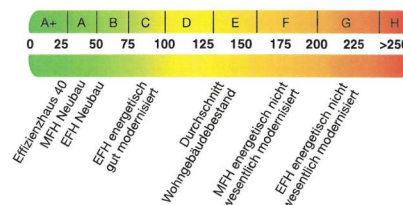
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie oder Umweltwärme	50 %	100 %
	%	%
Summe:	50 %	100 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

