

**3-ZIMMER
EIGENTUMSWOHNUNG IM
ERDGESCHOSS MIT GARTEN**

Im Fuchswinkel 5, 79108 Hochdorf

Bild dient als Referenz, das Gebäude kann abweichen.





OBJEKTDATEN	5
OBJEKTBE SCHREIBUNG	6
AUSSTATTUNGSMERKMALE	9
Kostenkalkulation.....	9
Ausstattungsmerkmale.....	9
Energieangaben.....	9
Grundriss	8
LAGEBESCHREIBUNG	10
SONSTIGES	11

3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IM ERDGESCHOSS (WOHNUNG 2)

Im Fuchswinkel 5, 79108 Hochdorf

m ²	FLÄCHE
----------------	--------

Wohnfläche:	97 m²
Balkon/Terrassen Fläche:	39 m²
Gartenfläche Sondernutzung:	89,28 m²
Keller:	12 m²
Grundstücksfläche gesamt:	996 m²

	ZIMMER
---------------------------------------------------------------------------------------	--------

Zimmeranzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Badezimmer/WC:	1
Anzahl Balkone/Terrassen:	1

	ENERGIE
---------------------------------------------------------------------------------------	---------

Energieträger:	Luft-Wasser-Wärmepumpe & Photovoltaikanlage
Heizungsart:	Fußbodenheizung

	SONSTIGES
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Baujahr:	2023
Einbauküche:	Nein
Bezugstermin:	Anfang 2024
Provision für Käufer:	Keine
Zustand:	Projektiertes Neubau, Baugenehmigung erteilt, Baubeginn erfolgt
Kaufpreis Schlüssel-fertig:	569.000 € (Provisionsfrei)
Carport / PKW-Stellplatz:	12.000 € (nicht im Kaufpreis enthalten)





OBJEKTbeschreibung:

In zentraler, ruhiger Lage von Freiburg-Hochdorf gelangen insgesamt 5 Wohnungen zum Verkauf. Das modern ausgestattete 5-Familienhaus erstreckt sich über drei Ebenen, welche selbstverständlich alle bequem mit dem Aufzug zu erreichen sind.

Das Projekt überzeugt durch seine ökologische Holzbauweise und seine innovative Haustechnik. Die geplante Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage garantieren einen geringen Energieverbrauch, schonen die Umwelt und minimieren die Energiekosten des Objektes erheblich. Dies ist ein gravierender Vorteil, welcher derzeit noch sehr selten im Geschosswohnungsbau zur Anwendung kommt.

Jede Wohnung ist barrierefrei ausgeführt und verfügt über südlich gelegene Terrassen und/oder Balkone. Die moderne Architektur besticht durch großzügige Fensterflächen, luftige Raumhöhen und eine optimale Raumstruktur mit offener Wohnküche und Esbereich. Eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Echtholzparkett, hochwertigen Sanitärgegenständen, elektrischer Beschattung etc. runden das Angebot ab.

Beide Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen Gartenanteil zur Alleinnutzung (Sondernutzungsrecht). Ideal für Familien mit Kindern oder auch hervorragend für Gartenliebhaber

geeignet. Auch die Wohnungen im Obergeschoß mit ihren schönen und großen Balkonen besitzen besonderen Charme. Die lichtdurchflutete, barrierefreie Dachgeschoßwohnung lässt keine Wünsche offen. Ein Master - Bedroom mit eigenem Duschbad, einem Schlafzimmer/Kinderzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne sowie ein Abstellraum ergänzen den offenen ca. 70 m² großen Wohnraum. Vom Wohnraum aus haben Sie direkten Zugang auf die fast 97 m² große, südseitige Terrasse mit herrlichem Ausblick. Hier können Sie entspannen und den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

PKW-Stellplätze oder Carports direkt vor dem Haus runden das Angebot ab. Das Gebäude wird im Energiestandard KfW 40 erstellt, entsprechende Förderprogramme der KfW (Zuschuss und Sonderkonditionen für Darlehen) können in Anspruch genommen werden.

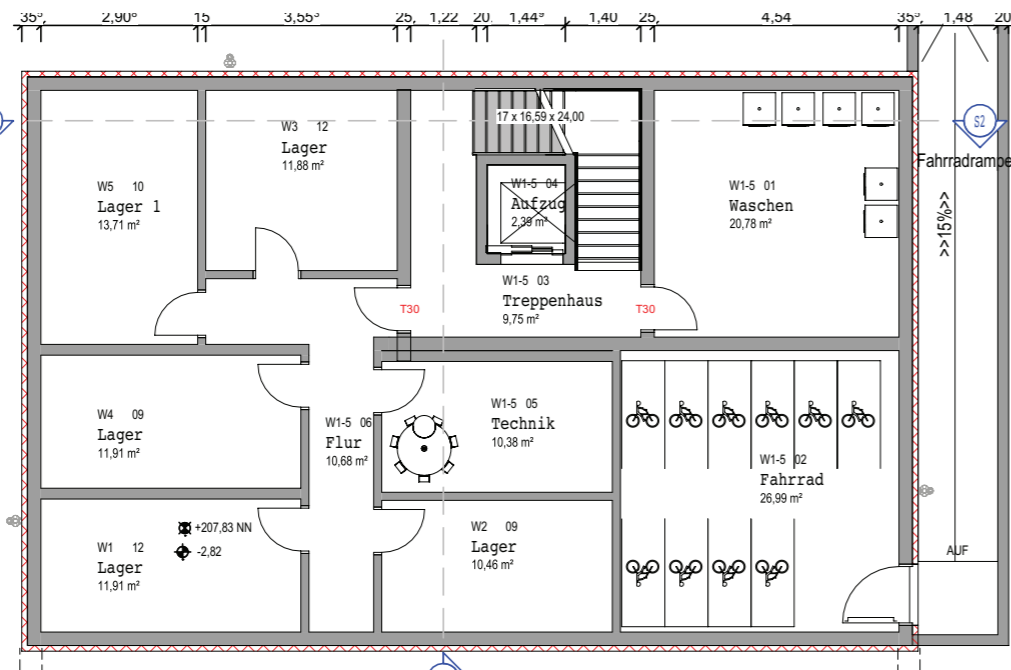
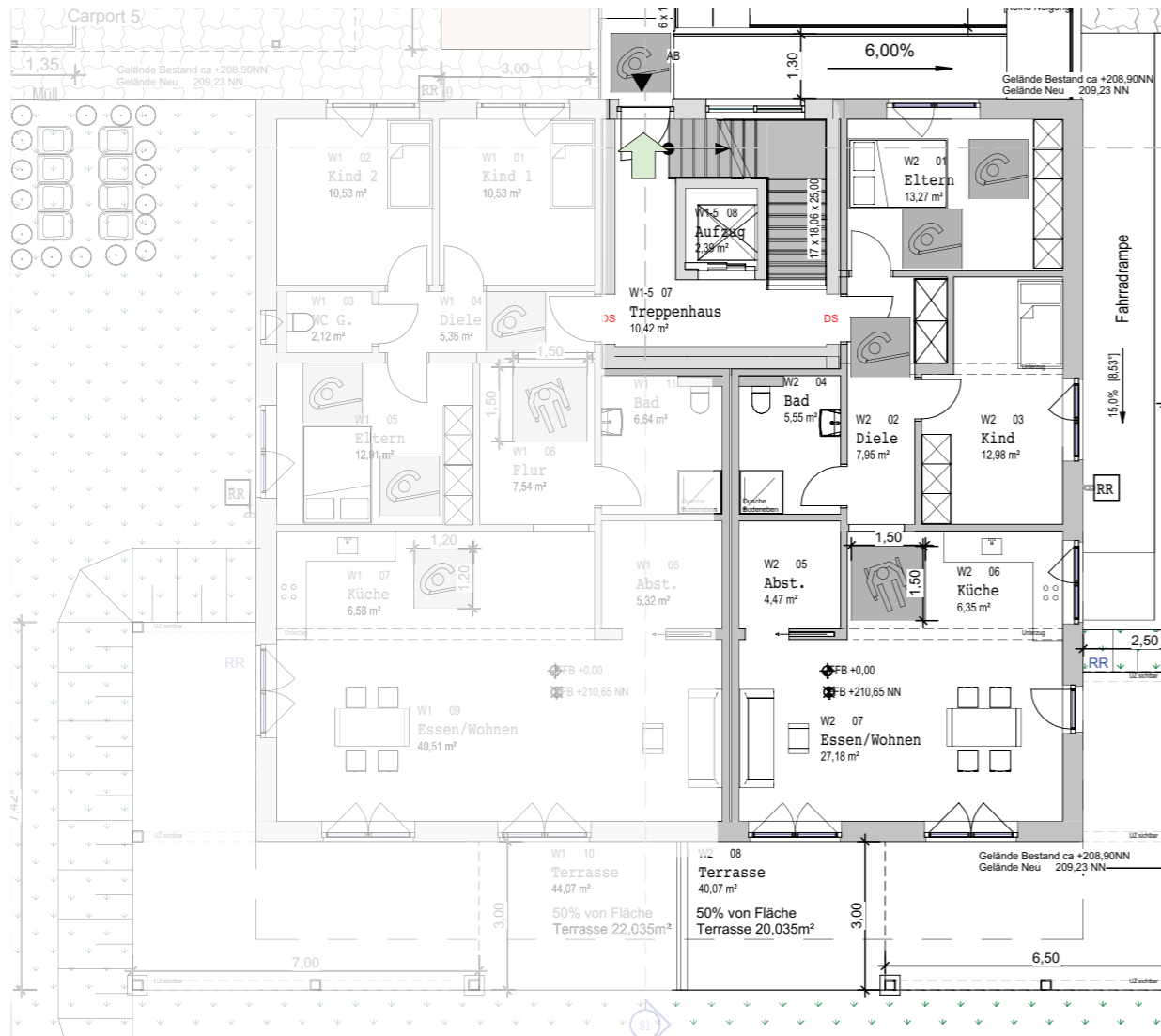
Im Rahmen der technischen Möglichkeiten können Veränderungen vorgenommen werden. (Evtl. entstehen Mehrkosten bei der Herstellung.)

Sie sind auf der Suche nach einem Wohlfühlhaus mit höchsten technischen Standards zum Verlieben? Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin in unserem Musterhaus in Breisach und überzeugen Sie sich selbst.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.





ca. 97 m²
WOHNFLÄCHE

ca. 12 m²
KELLERFLÄCHE

ca. 39 m²
BALKON/TERRASSEN FLÄCHE

ca. 89 m²
GARTENFLÄCHE

Abbildung stellt einen Vorabzug dar und kann in der Werkplanung geringfügig abweichen

KOSTENKALKULATION:

Herstellung des Hauses „Ausbaustufe Schlüsselfertig“: (enthaltenen Leistungen siehe Baubeschreibung)

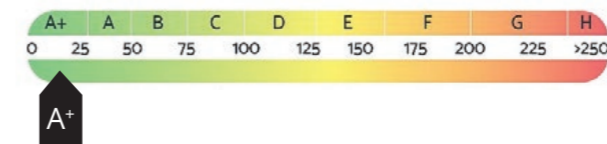
Im Kaufpreis nicht enthalten: Notar & Grunderwerbssteuer, Herstellung der Außenanlagen im Bereich der Sondernutzungsflächen Erdgeschoss

ENERGIEANGABEN:

Energieeffizienzklasse: **A+***

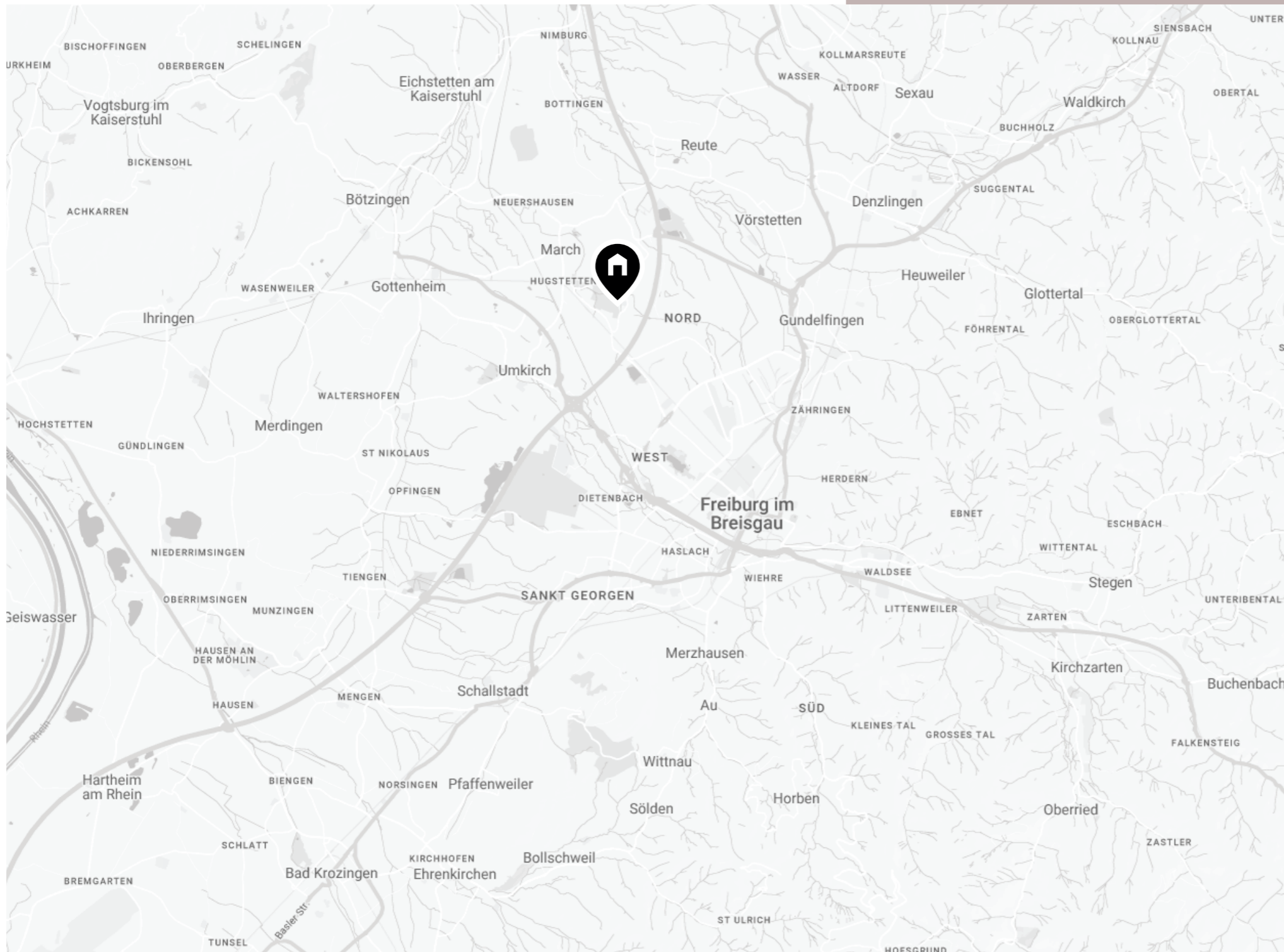
Primärenergiebedarf: **ca. 18 kWh/(qm/a)***

***In Bearbeitung**



AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Energiestandard KfW 40 inkl. Förderung durch KfW-Programme
- Hausherstellung in energieeffizienter Holzständerbauweise
- Balkone mit südseitiger Ausrichtung
- Parkett in allen Wohnräumen
- Bad mit begehbare Dusche
- Waschmaschinenanschluss
- Moderne, großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen in den Bädern
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage zur Generierung von Strom für die Wärmepumpe
- Fenster mit 3-fach-Verglasung



Frankreich



Schweiz



Schauinsland



LAGEBESCHREIBUNG:

Freiburg, die sonnige Schwarzwaldmetropole, die “Hauptstadt des Schwarzwaldes”, liegt im Dreiländereck zu Frankreich und der Schweiz. Mit über 200.000 Einwohnern, davon etwa 30.000 Studenten, bietet Freiburg eine Vielzahl an kulturellen Angeboten, verschiedene Theater, Konzerte, Museen und historische Bauwerke.

Der Schwarzwald ist trotzdem direkt vor der Haustür, z.B. mit einer Seilbahnfahrt auf den Freiburger Hausberg, den Schauinsland 1284m.ü.M, ist man schon mitten drin.

Hochdorf ist ein Stadtteil von Freiburg im Breisgau und liegt zusammen mit seinem Ortsteil Benzhausen im Nordwesten Freiburgs. Es grenzt an die drei Marchdörfer Hugstetten, Buchheim und Holzhausen und ist somit herrlich in die Natur eingebettet und doch sehr zentral zum Freiburger Stadtkern.

Freiburg - Hochdorf garantiert durch seinen ländlichen Charakter einen hervorragenden Naherholungswert. Dem eigenen Hallenbad sowie den beiden idyllischen Badeseen Silbersee und Tunisee kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

ANBINDUNG & INFRASTRUKTUR

Ortsrand Freiburg :	1.3 km
Busverbindung Stadtzentrum:	Fußläufige Bushaltestelle, Anbindung alle 15 min
Ärzte, Schulen, Kindergärten, Edeka:	Fußläufig

SONSTIGES:

Wir gestalten Ihre Immobiliensuche effektiv. Unsere ausführlichen Exposés enthalten detaillierte Objektinformationen sowie die Objektadresse und Fotos.

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir unsere Besichtigungstermine vorab qualifizieren. Bitte beachten Sie, dass die Erwerbsnebenkosten insgesamt mit Grunderwerbssteuer, Notar ca. 6,5 % aus dem Kaufpreis der Wohnung betragen. Unser Angebot ist freibleibend. Irrtum, Auslassungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen im Auftrag des Verkäufers, wofür wir keine Haftung übernehmen, insbesondere auch nicht für Flächenangaben sowie Grundrisse, die wir im Einzelnen vor Ort nicht überprüft haben.

Flächenangaben sowie Grundrisse entstammen der Bauakte und können von der tatsächlichen Raumgröße abweichen.

Die im Grundriss dargestellten Möblierungen und Anordnung der Kücheneinbauten haben lediglich beispielhaften Charakter und sind nicht Bestandteil der Wohnung.

maison-NET



Bild dient als Referenz und kann abweichen.