



WP Immo Manager  
*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer 2821

**Merzhausen - Effizienz "A" 3-Zimmer, 1A Lage, barrierefrei, Panoramaterrasse, inkl. Stellplatz!**

### **Eckdaten**

Media-Store.net  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**Kaufpreis**

**840.000,00 €**

**Hausgeld**

**236,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Courtagehinweis**

**Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Kaufpreis. Die Provision wird zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50% geteilt.**

**Anzahl Zimmer**

**3,0**

**Anzahl Schlafzimmer**

**3,0**

**Anzahl Badezimmer**

**1,0**

**Anzahl Wohn / Schlafzimmer**

**4,0**

**Anzahl der Wohneinheiten**

**3,0**

**Baujahr**

**1960**

**Zustand**

**ERSTBEZUG**

**Ausstattungskategorie**

**Gehoben**

**Bad**

**Dusche, Wanne, Fenster**

**Bodenart**

**Fliesen, Parkett**

**Heizungsart**

**Zentral, Fussboden**

**Befeuerung**

**Solar, Luftwärmepumpe**

**Stellplatzart**

**Freiplatz**

**Ausrichtung Balkon/ Terrasse**

**West**

**Rolladen**

**Satteldach**

**Dachform**

## Energieausweis

**Energieauswestyp**

**Bedarfsausweis**

**Gültig bis**

**13.03.2035**

**Energiebedarf**

**32,50**

**Energieeffizienzklasse**

**A**

**Baujahr**

**2024**

## Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Lage

**Willkommen auf dem Gipfel des Wohnkomforts.**

**Hier, wo sich urbane Eleganz mit naturnahem Panorama vereint, entsteht Ihre Gelegenheit für stilvolles zu Hause mit Weitblick.**

**Die Lage auf der Spitze des Lorettobergs ist nicht nur geographisch überragend, sondern bietet mit ihrem freien Blick Richtung Westen atemberaubende Sonnenuntergänge hinter den Vogesen in Frankreich – täglich ein Privileg.**

**Ruhig, aber zentral, stadtnah, umgeben von Grün, perfekt angebunden und dabei diskret und ruhig gelegen. In wenigen Minuten erreichen Sie Innenstadt oder die charmante Wiehre.**

**Die perfekte Infrastruktur, der nur 10 Gehminuten entfernte öffentlicher Nahverkehr, Gastronomie, Einkauf – alles in kurzer Distanz, aber niemals störend.**

## Objektbeschreibung

**Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – Sie verkörpert ein Lebensgefühl.**

**Hier wohnen Sie nicht irgendwo – Sie residieren über den Dächern Freiburgs, mit einem Panorama, das jeden Tag zur Postkarte macht.**

**Die Verbindung aus urbanem Komfort, exquisiter Sanierung und luxuriöser Raumwirkung macht diese Immobilie zu einem einmaligen Angebot für Kenner.**

**Das Objekt wurde aktuell Kernsaniert von der Sohle bis zum Scheitel. Vom neuen Dach über den Vollwärmeschutz, neue Fenster, neue Leitungsstränge für Zu-/ Abwasser und Elektro, eine neue, offene Raumgestaltung bis hin zu allen Ausstattungsmerkmalen Türen, großformatige Fliesen und Eicheparkett.**

**So dass das Einzige was aktuell noch fehlt, Ihre Entscheidung hin zu dieser perfekten Gelegenheit und Ihre Möbel sind.**

**Preis: 840.000,00 EUR inkl. Stellplatz – ein muss für alle, die in Freiburg stilvoll, zukunftssicher und wertbeständig investieren möchten. Leider ist das Objekt nur ein mal vorhanden.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](#)

[Online ansehen](#)



## Ausstattung

**KERN-SANIERT. DESIGN MIT TIEFE.**

**Diese Immobilie wurde 2025 umfassend und mit Liebe zum Detail kernsaniert – auf dem neuesten Stand energetischer und architektonischer Exzellenz. Ein Wohnraum, der Qualität, Stil und Komfort in den Mittelpunkt stellt.**

**Erdgeschosswohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup>, perfekt aufgeteilt in:**

- **Großzügiges Wohnen/Essen: 39 m<sup>2</sup> – lichtdurchflutet und offen gestaltet**
- **Separates Arbeitszimmer: 21 m<sup>2</sup> – ideal für Homeoffice oder Atelier**
- **Schlafzimmer: 16 m<sup>2</sup> – ruhig und behaglich**
- **Separate Küche mit ca. 8 m<sup>2</sup> – auf Wunsch offen gestaltbar**
- **Stilvolles Tageslichtbad: 6 m<sup>2</sup> mit XL-Fliesen in Anthrazit & Markenarmaturen (Wanne+Dusche)**
- **Großer Westbalkon**
- **PKW-Stellplatz direkt am Haus im Preis inklusive**

**Technik & Komfort auf höchstem Niveau:**

- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Deckenspots**
- **Eichenparkett - Landhausdiele**
- **XL-Feinsteinzeug-Fliesen im Bad (Schiefer Optik)**
- **Energieeffizient nach modernstem Standard (u.a. neues Dach, Fenster, Dämmung)**
- **3-Fach verglaste Fenster**
- **Neue Außenanlage mit eigenem PKW Stellplatz im Preis inklusive**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de  
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## *Einfacher OpenImmo Import*



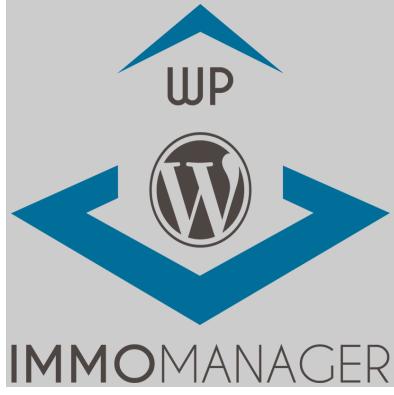
**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

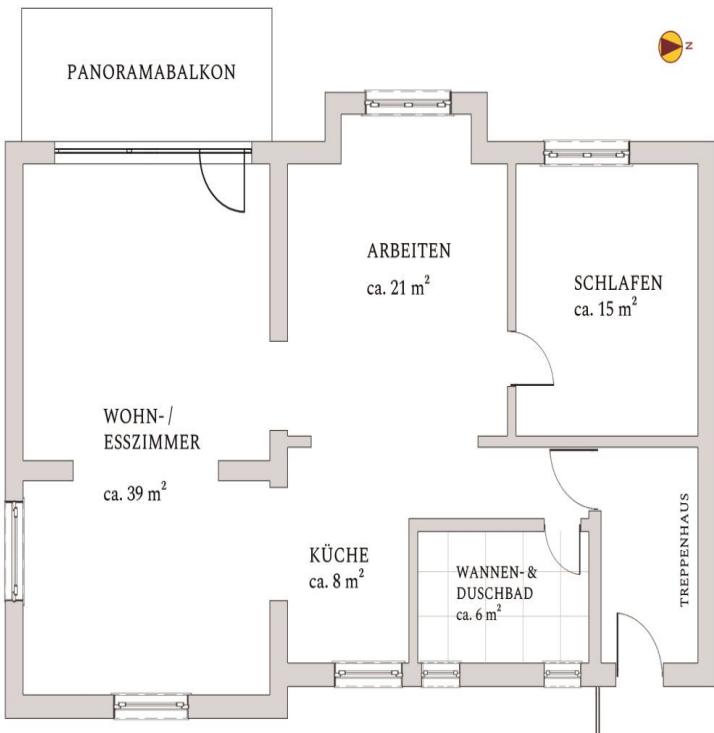
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)