



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Kaufpreis</b>	<b>840.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>236,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Courtagehinweis</b>	<b>Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt.) nach § 612a BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50 %). Die Provisionen sind auf der Grundlage der Angaben des Auftraggebers zu verstehen und basieren auf den Informationen des Auftraggebers.</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Solar, Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b>	<b>West</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>

### Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.03.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>32,50</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2024</b>

### Objektbeschreibung



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## 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, zukunftsicher 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](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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](#)