Objektnummer 2791

Merzhausen - Traum-Lage, Traum-Blick, Traum-Ausstattung, Traum-Effizienz

Eckdaten

Kaufpreis	***879.000,00 €***
Hausgeld	***236,00 €***
Provision	***3,75 inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*96,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Teilbar ab	*96,0 m²*
Baujahr	*1960*
Zustand	*ERSTBEZUG*
Befeuerung	*Solar, Luftwärmepumpe*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*13.03.2035*
Energiebedarf	*32,50*
Energieeffizienzklasse	*A*
Baujahr	*2024*

Objektbeschreibung

Lage

DER LORETTOBERG:
Willkommen auf dem Gipfel des Wohnkomforts:
Der Freiburger Lorettoberg zählt zu den exklusivsten Wohnadressen der Region.
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: Der Lorettoberg ist in Freiburg legendär – stadtnah, umgeben von Grün, perfekt angebunden und dabei diskret und ruhig gelegen. In wenigen Minuten erreichen Sie Innenstadt oder die charmante Wiehre.

Perfekte Infrastruktur: Öffentlicher Nahverkehr (10 Minute zu Fuß), 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: 879.000?EUR inkl. Stellplatz – ein muss für alle, die in Freiburg stilvoll, zukunftssicher und wertbeständig investieren möchten. Leider ist das Objekt nur ein mal vorhanden.

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 Wohntraum, der Qualität, Stil und Komfort in den Mittelpunkt stellt.

Erdgeschosswohnung mit ca. 96 m², perfekt aufgeteilt in:

• Großzügiges Wohnen/Essen: 39 m² – lichtdurchflutet und offen gestaltet
• Separates Arbeitszimmer: 21 m² – ideal für Homeoffice oder Atelier
• Schlafzimmer: 16 m² – ruhig und behaglich
• Separate Küche mit ca. 8 m² – auf Wunsch offen gestaltbar
• Stilvolles Tageslichtbad: 6 m² mit XL-Fliesen in Anthrazit & Markenarmaturen
• Großer Westbalkon – die goldene Stunde genießen
• PKW-Stellplatz direkt am Haus

Technik & Komfort auf höchstem Niveau:

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

PANORAMABALKON
ARBEITEN
ca. 21 m²
SCHLAFEN
ca. 15 m²
WOHN- /
ESSZIMMER
ca. 39 m²
15 STG
18.0/26.0
KÜCHE
ca. 8 m²
DUSCHBAD
ca. 6 m²