WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer 2791

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

Eckdaten

Kaufpreis	*879.000,00 €*
Hausgeld	*236,00 €*
Provision	*3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.*
Courtagehinweis	*Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. Me BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je Gewähr und basieren auf den Informationen des Auftraggeber*
Wohnfläche	*96,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	*4,0*
Anzahl der Wohneinheiten	*3,0*
Teilbar ab	*96,0 m²*
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	
Dachform	*Satteldach*

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

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: 879.000,00 EUR inkl. Stellplatz – ein muss für alle, die in Freiburg stilvoll, zukunftssicher und wertbeständig investieren möchten. Leider ist das Objekt nur ein mal vorhanden.

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 (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***

PANORAMABALKON
ARBEITEN
ca. 21 m²
SCHLAFEN
ca. 15 m²
WOHN- /
ESSZIMMER
ca. 39 m²
KÜCHE
ca. 8 m²
WANNEN- &
DUSCHBAD
ca. 6 m²
TREPPENHAUS