



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer 2851

**Wittnau - Provisionsfreie 3 Zimmer Wohnung mit Traumblick und gr. Einzelgarage!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**545.000,00 €**

**Provision**

**Provisionsfrei, da direkt vom Eigentümer. inkl. MwSt.**

**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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	<b>2,0</b>
<b>Teilbar ab</b>	<b>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Offen</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral, Fussboden</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Solar, Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Rolladen</b>	
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.06.2026</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>31,10</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2022</b>

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**So ländlich und ruhig kann Freiburg sein! Die kleine überschaubare Gemeinde Wittnau liegt etwa 7 km südlich von Freiburg Breisgau entfernt. Gefühlt weit weg von der Hektik des Stadtrummels und doch nur eine kurze Autofahrt bis zur Freiburger Stdtmitte. Alle Annehmlichkeiten und Kulturangebote einer Großstadt quasi um die Ecke, ohne dabei auf die Ruhe und Schönheit des Landlebens verzichten zu müssen. Die Gemeinde Wittnau liegt inmitten des Hexentals, zwischen dem Schönberg im Westen und den Ausläufern des Schauinslands im Osten. Ringsherum, um die kleine Hexental-Gemeinde, nur Wälder und Felder, die zum Spazieren, Joggen, Wandern und Mountainbiken einladen – Natur pur!**

**Das ca. 10 Hektar große Waldstück im Bereich Bergschloh befindet sich auf der Ostseite von Wittnau und ist vom Neubau in nur wenigen Gehminuten erreichbar.**

## Objektbeschreibung

**3 Zimmer ohne Kompromisse!**

**Die vor drei Jahren neu hergestellte drei Zimmerwohnung im Hochparterre bietet neben einem perfekt aufgeteilten, großzügigen Grundriss, verteilt auf ca. 80 m<sup>2</sup>, große Fenster die für beeindruckende Helligkeit sorgen, einem riesigen Balkon, der zum Verweilen einlädt und guten Ausstattungsmerkmalen, die Sie begeistern werden, weit mehr als das Wohnen in bester Lage. Genießen Sie einen unvergesslichen Ausblick auf die Umgebung und lassen Sie sich dazu einladen, hier die Seele baumeln zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Hier haben Sie die Gelegenheit, Ihren Alltag hinter sich zu lassen und sich auf das Wesentliche zu konzentrieren: Ihr Glück und Ihre Zufriedenheit.**

**Auf einem wunderschönen Panorama-Eckgrundstück in Wittnau ließen wir ein neues Zweiparteienhaus entstehen, das Ihnen den Traum von einem eigenen Zuhause erfüllen wird. Die sonnenverwöhnten Räume und das angenehme Wohnklima werden Sie begeistern. Das großzügige Wohnzimmer, ausgestattet mit einem Eichendielenboden und glatten Wandoberflächen, wirkt sehr modern, ist zum Ess-/ und Kochbereich hin geöffnet und führt direkt auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Fernblick.**

**Die beiden Schlafzimmer sind mit dem gleichen, hochwertigen Parkett ausgestattet wie das Wohn- und Esszimmer. Das Badezimmer mit Fenster und hochwertigen Fliesen wurde mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ebenso gibt es einen Anschluss für Ihre Waschmaschine und den Trockner, wenngleich es hierfür ebenso einen separaten Anschluss in dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum gibt.**

**Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Wohnen im Neubau in Wittnau. Nahe der Stadt, jedoch weit genug entfernt, um dem Alltagsstress zu entfliehen.**

**Das Objekt ist aktuell noch bis zum 01.09. vermietet und kann danach übergeben werden. Für nähere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

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**

**Das Haus ist mit einer Luft-/Wärmepumpe sowie einer großen Photovoltaikanlage ausgestattet.**

**3 Zimmer ca. 80 m<sup>2</sup> Wfl. (Balkonfläche fließt zu 1/2 in die Wfl. ein)**

**Landhausdielen (Parkett) Eiche in jedem Zimmer und dem Flur**

**Dreifachverglasung (Isoglas im Kunststoffrahmen)**

**Wannenbad mit Dusche, Fenster & WAMA Anschluss**

**Granitfliesen als Bodenbelag in Küche und Badezimmer**

**LAN-Anschluss in jedem Zimmer**

**Kellerabteil mit Waschmaschinenanschluss**

**Einzelgarage mit elektrischem Tor.**



**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)

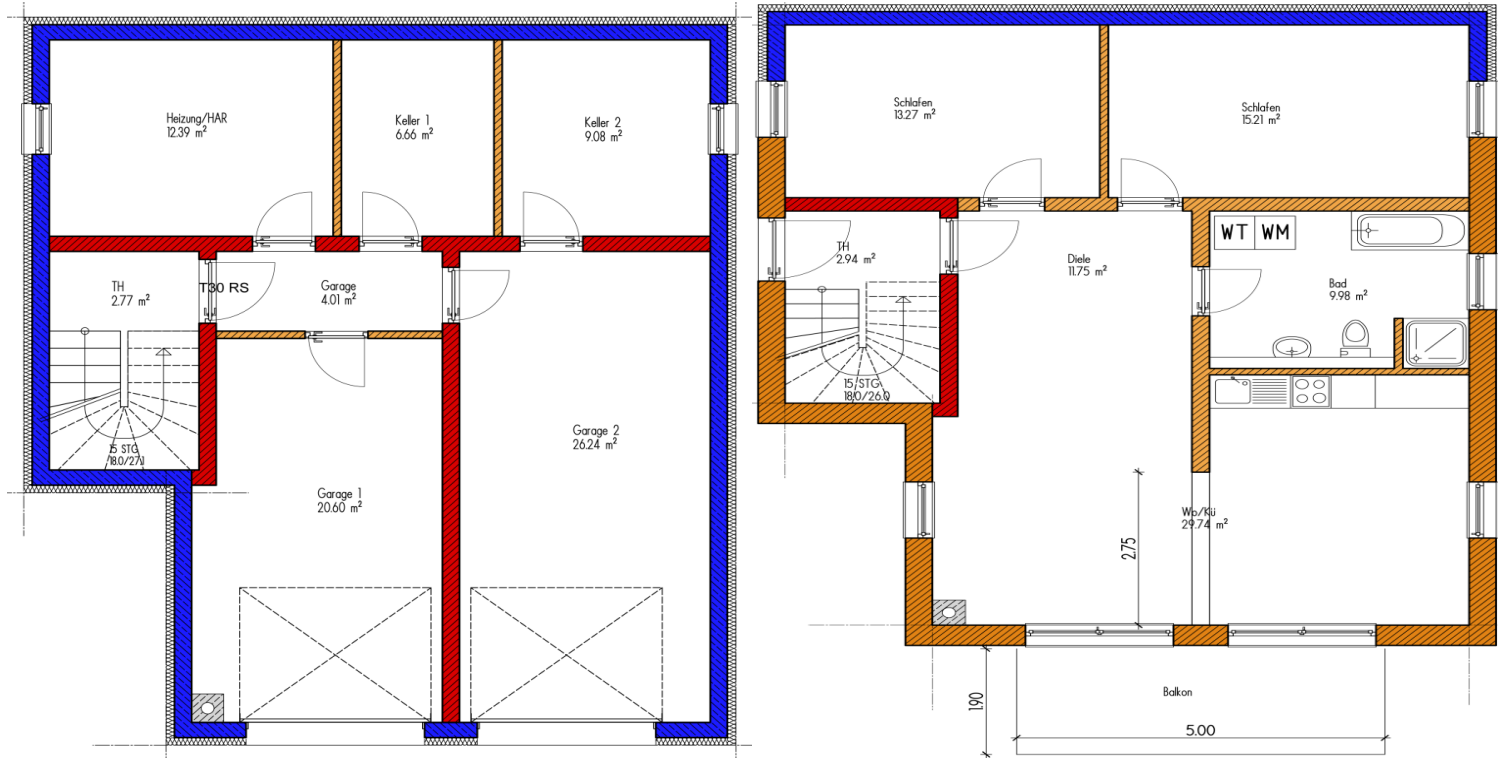
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)