



Objektnummer 2861

Ehrenkirchen - Haus mit 6-Zimmern, 2023 umfangreich renoviert und ab 01.11.2026 bezugsfrei

Eckdaten

Kaufpreis

498.000,00 €

Hausgeld

398,00 €

Courtagehinweis

Provisionsfrei, da direkt vom Eigentümer! inkl. MwSt.

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Wohnfläche	139,0 m²
Grundstücksfläche	179,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	6,0
Anzahl der Wohneinheiten	1,0
Teilbar ab	139,0 m²
Baujahr	1973
Zustand	Teil/Vollsaniert
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas, Alternativ, Solar
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südost
Kabel/SAT TV	
Rolladen	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.03.2033
Energiebedarf	93,40

Objektbeschreibung

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Lage

Ehrenkirchen ist eine Gemeinde, rund 13 Kilometer südlich von Freiburg im Breisgau, am Rande des Markgräflerlandes im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

Die Ortschaft zählt ca. 7.200 Einwohner und liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, zu Füßen des Schwarzwalds, und umfasst auch die südlichen Bereiche des Batzenbergs, Schneckentals, Hohfirsts und Hexentals bis hin zu den Ausläufern des Schauinslands, wo sich die höchste Stelle der Gemarkung 265 m.ü.M. befindet. Teilgemeinden sind Ehrenstetten, Kirchhofen, Norsingen, Offnadingen, Scherzingen.

Das Objekt liegt zentral im Ortskern von Norsingen, direkt an der B3 in einer 30ger Zone.

Die Zug- und Bushaltestelle ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto sind Sie in 10 Minuten im Stadtteil Freiburg St. Georgen.

Objektbeschreibung

Dieses besondere Zuhause in Norsingen wurde 2023 umfangreich renoviert und präsentiert sich heute mit einer großzügigen Raumaufteilung, einer modernen Ausstattung und viel Platz über mehrere Ebenen.

Im Erdgeschoss entstand durch die Entfernung nichttragender Wände ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich. Auch der Bodenaufbau wurde hier mit Dämmung und Estrich erneuert. Eine Wangentreppe in dunkler Stahloptik mit Echtholzstufen verbindet die einzelnen Ebenen bis hinauf in den Dachspitz.

Besonders schön ist das Zusammenspiel aus Eichenparkett, großen Fenstern in Kassettenoptik und der offenen Raumgestaltung. Die zahlreichen Fenster sorgen für viel Tageslicht und geben den Räumen ihren besonderen Charakter.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen angelegter Küche, ein Gäste-WC sowie der Eingangsbereich.

Das erste Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer mit jeweils direktem Zugang zu den beiden Balkonen mit Süd- bzw. Ostausrichtung. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere vielseitig nutzbare Räume sowie ein Duschbad mit

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

Dachflächenfenster zur Verfügung.

Über die Treppe gelangt man weiter in den ausgebauten Dachspitz mit zwei großen Dachflächenfenstern.

Die Dachflächenfenster sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

Im Zuge der Arbeiten im Jahr 2023 wurden unter anderem das Dach erneuert und gedämmt, Fenster und Türen ausgetauscht sowie Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen erneuert. Das Gebäude verfügt zudem über einen Vollwärmeschutz aus Mineralwolle.

Küche, Gäste-WC und Bäder sind mit Fliesen in anthrazitfarbener Schieferoptik gestaltet und bilden einen modernen Kontrast zu den mit Eichenparkett ausgestatteten Wohnräumen.

Zur Einheit gehört außerdem ein großzügiges Kellerabteil.

Ausstattung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Eine Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung mit neuen Balkonen
Neues Dach mit Dämmung / Vollwärmeschutz / Dachliegefester mit elektr. betriebenen Rollläden
Neue Fenster 3-fach verglast in Kassettenoptik
Neue Böden Parkett - Eiche auf neuem Estrichaufbau
Eine Baugleichheit führt die Immobilie durch ihren eigenen Eingang und die überflur liegenden Bodenbereiche als ein eigenes Reihenendhaus bewohnt wird, handelt es sich stattdessen um eine Eigentumswohnung innerhalb einer WEG mit insgesamt elf Einheiten. Die übrigen Gasheizungen sind deutlich kleiner (eine Heizung im ganzen Wohnhauskomplex)
2x Süd-/Ostbalkone im 1.OG
Vollunterkellert mit eigenem Kellerabteil
Die Immobilie ist aktuell vermietet. Das Mietverhältnis endet zum 31.10.2026; ab dem 01.11.2026
Stopp der Einzahlung und Doppelnutzung der Wohnung. 28.000,00 EUR



Wir leben unsere Leidenschaft



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

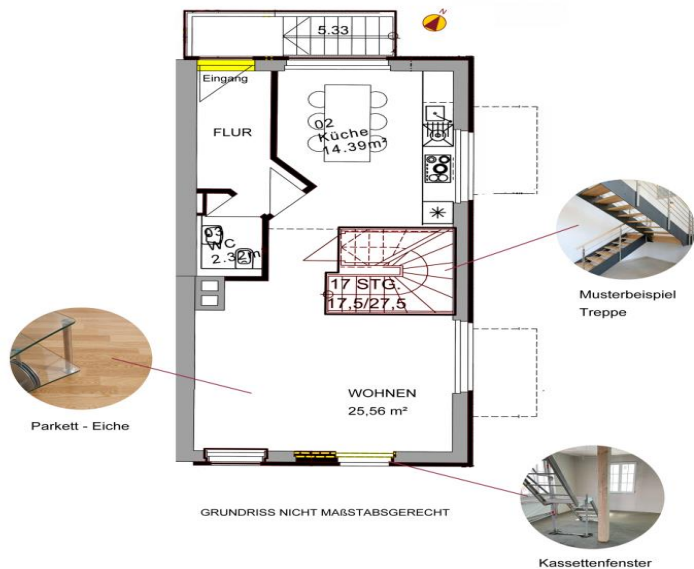
Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de



Wir leben unsere Leidenschaft

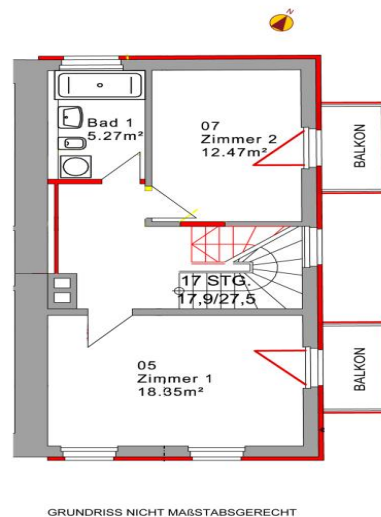
BUNDESSTRASSE 25 - NORSINGEN

ERDGESCHOSS ca. 47 m² - Haus gesamt: ca. 132 m²



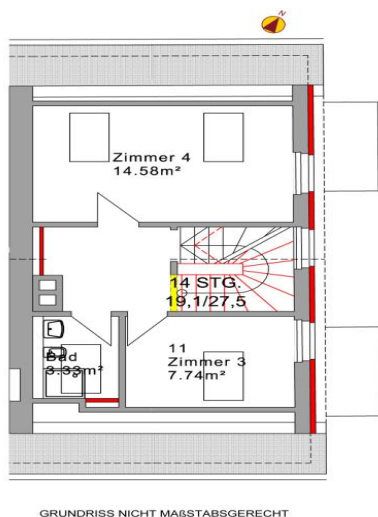
BUNDESSTRASSE 25 - NORSINGEN

OBERGESCHOSS ca. 45 m² - Haus gesamt: ca. 132 m²



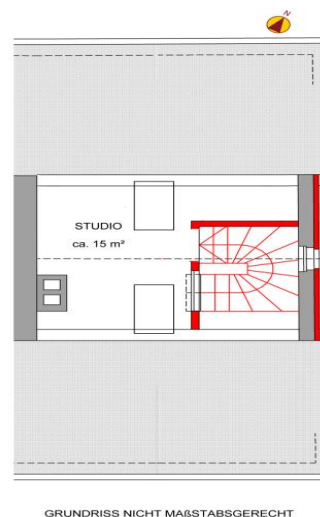
BUNDESSTRASSE 25 - NORSINGEN

1. DACHGESCHOSS ca. 30 m² DIN - Haus gesamt: ca. 132 m²
Dachschrägen werden ab 1,50m voll unter 1,50 m nicht berechnet



BUNDESSTRASSE 25 - NORSINGEN

2. DACHGESCHOSS ca. 15 m² DIN - Haus gesamt: ca. 132 m²
Dachschrägen werden ab 1,50m voll unter 1,50 m nicht berechnet



Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de