



Objektnummer 2821

## **Merzhausen - Effizienz "A" 3-Zimmer, 1A Lage, barrierefrei, Panoramaterrasse, inkl. Stellplatz!**

### **Eckdaten**

<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.) BGB. ( Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50% Gewähr und basieren auf den Informationen des Auftraggeber)</b>

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)

<b>Anzahl Zimmer</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1,0
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	4,0
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	3,0
<b>Baujahr</b>	1960
<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>

## 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.*

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)

## 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, 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 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 - 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 neuem PKW Stellplatz im Preis inklusive**

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)

Wir leben unsere Leidenschaft

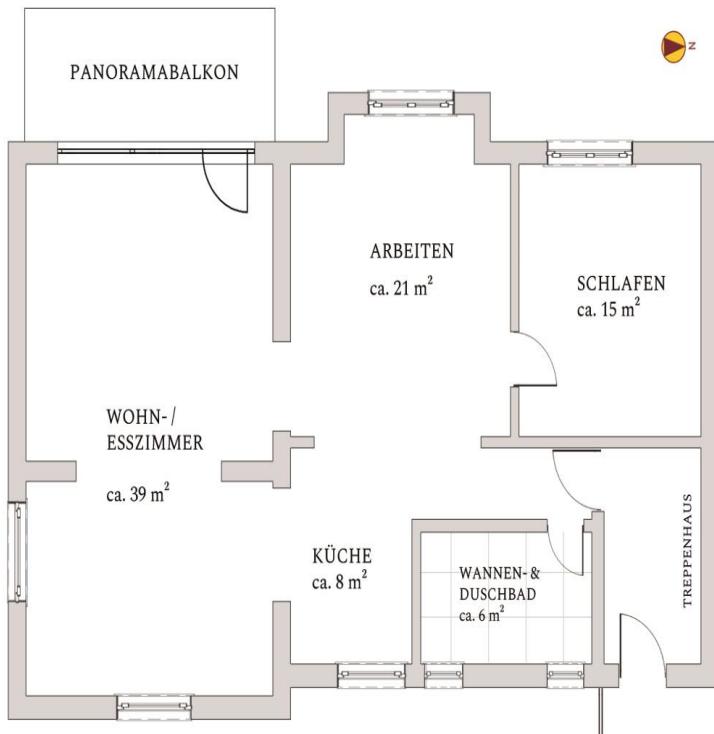


Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



# 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](mailto:info@immobilien-sauer.de)