

Objektnummer 2787

## Norsingen - "Haus 1" Neubauensemble in Norsingen, 4 Einfamilienhäuser – QNG-zertifiziert, förderfähig, zukunftssicher

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	595.600,00 €
<b>Provision</b>	3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.
<b>Courtagehinweis</b>	Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. MwSt. BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je 50%))
<b>Wohnfläche</b>	142,6 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	205,3 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	5,0
<b>Teilbar ab</b>	142,6 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2025

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

**Befuerung**

**Solar, Luftwärmepumpe**

## **Energieausweis**

*Energieausweis ist in Bearbeitung*

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Freiburg ganz nah. Natur ganz da. Zukunft ganz sicher.*

*Es gibt Orte, die nicht auf den ersten Blick beeindrucken – sondern auf den zweiten überzeugen. Norsingen, ein gewachsener Ortsteil von Bad Krozingen, ist genau so ein Ort. Nur 14 Minuten vom Freiburger Hauptbahnhof entfernt, verbunden durch eine moderne Regio-Bahn im Viertelstundentakt und gleichzeitig eingebettet in Felder, Weinberge und Weitblick.*

*Die Bundesstraße 25 und der nahegelegene Bahnhof sind nicht nur funktionale Nachbarn – sie sind Teil eines durchdachten Wohnstandorts:*

- *Ideal für Pendler und Homeoffice-Hybrid-Arbeiter*
- *Umgeben von Tuniberg, Kaiserstuhl und Schwarzwald*
- *Nahversorgung, Schule, KiTa, Ärzte – im Umkreis von 3–5 Minuten*
- *Autobahn A5: nur 5 Fahrminuten entfernt*

*Hier wird das Leben erschwinglich, das anderswo unbezahlbar geworden ist. Kein urbaner Kompromiss – sondern ein smarterer Lebensentwurf.*

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

### **Objektbeschreibung**

***Vier Häuser. Ein Statement.***

***Das Neubauensemble besteht aus vier individuell real geteilten Reihenhäusern, ausgeführt in massiver Kalksandstein-Bauweise, mit klarer Architektursprache und kompromissloser Technik. Zwei Endhäuser (Haus 1 & 4) flankieren zwei Mittelhäuser (Haus 2 & 3) – jede Einheit mit eigenem Grundstück, eigenem Charakter und eigenem Anspruch.***

***Die Idee:***

***Zukunftsfähiges Wohnen für Menschen mit Anspruch:***

***Klimabewusst. Förderfähig. Energieautark. Und mit echtem Wohngefühl.***

***Jedes Haus bietet rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Ebenen – mit Südterrasse, sonnigem Garten, Tageslichtbädern, Dachstudio und Platz für Familie, Beruf & Freizeit.***

***"Woogie 6.01" steht nicht für ein Bauprojekt – sondern für eine Haltung: Architektur trifft Haltung. Technik trifft Lebensqualität.***

***Jetzt besichtigen. Jetzt profitieren. Jetzt einziehen.***

***Diese vier Häuser stehen für mehr als Wohneigentum.***

***Sie stehen für ein neues Kapitel in Ihrem Leben.***

***Für Freiheit. Für Sicherheit. Für Nachhaltigkeit.***

***Reservieren Sie Ihre Einheit jetzt – bevor der Markt sie entdeckt.***

***Persönliche Beratung, Förderanalyse und individuelle Besichtigungstermine ab sofort möglich.***

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

## **Ausstattung**

*Technik von morgen. Komfort für ein ganzes Leben.*

*Dieses Bauvorhaben denkt weiter. Und bringt alles mit, was es für nachhaltiges, komfortables Wohnen im 21. Jahrhundert braucht:*

### **Nachhaltigkeit & Technik**

- **QNG-Zertifikat (Qualitätssiegel "Nachhaltiges Gebäude")**
- **Förderfähig nach KfW 297/298 "Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KFWG-Q)"**
- **Photovoltaikanlage (SunPower/Winaico), Kaskadenmessung, Stromspeisung optimiert**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant/Viessmann), Warmwasserboiler, Einzelheizung pro Haus**
- **Fußbodenheizung in allen Etagen, mit Einzelraumsteuerung**
- **Gebäudehülle: WDVS 26 cm, Energieklasse A+**

### **Innen & Architektur**

- **Massives Mauerwerk, Schallschutz DIN 4109-5**
- **Eiche-Mosaikparkett, 8?mm, naturbunt, hochwertig verlegt**
- **Fliesen (30x60?cm) von Kermos & EKF Meissen in Bad, Küche & Flur**
- **Vollbad mit Dusche & Wanne, Gäste-WC im EG – Markenarmaturen (GROHE, KALDEWEI)**
- **Tageslicht in allen Sanitärräumen, Master-Verglasung**
- **Dachstudio mit Fensterflächen auf beiden Seiten, vielseitig nutzbar**

### **Design & Sicherheit**

- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, außen grau / innen weiß, Rollläden inklusive**
- **Eingangstüren mit 3-fach-Verriegelung, Edelstahlgriff, Glasfüllung**
- **LUNOS e<sup>2</sup> Lüftungssystem (teilweise), Raumluftkonzept nach DIN 1946–6**
- **Stellplatz am Haus, optional Carport mit Gründach & Fahrradbox**
- **PV-ready Elektroausstattung mit JUNG-Schaltern, Glasfaser vorbereitet**



## Sonstiges

**Preise & Marktpositionierung – Qualität, die sich rechnet**  
**In einer Region, in der moderne Neubauten längst die 650.000 EUR-Grenze überschreiten, positioniert sich dieses Projekt mit einer klugen Preisstrategie:**

**Haus Typ Besonderheit Preis (EUR)**

**1 Endhaus Giebelhaus mit Süd-West-Garten 595.600 EUR**

**2 Mittelhaus Smart & funktional – optimal für Familien 568.000 EUR**

**3 Mittelhaus Ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer 568.000 EUR**

**4 Endhaus Größter Garten, maximale Belichtung 606.000 EUR**

**Über 100.000?EUR unter dem regionalen Durchschnittspreis für Neubauten dieser Klasse. Energieersparnis, Förderfähigkeit und langlebige Qualität im Preis inklusive.**

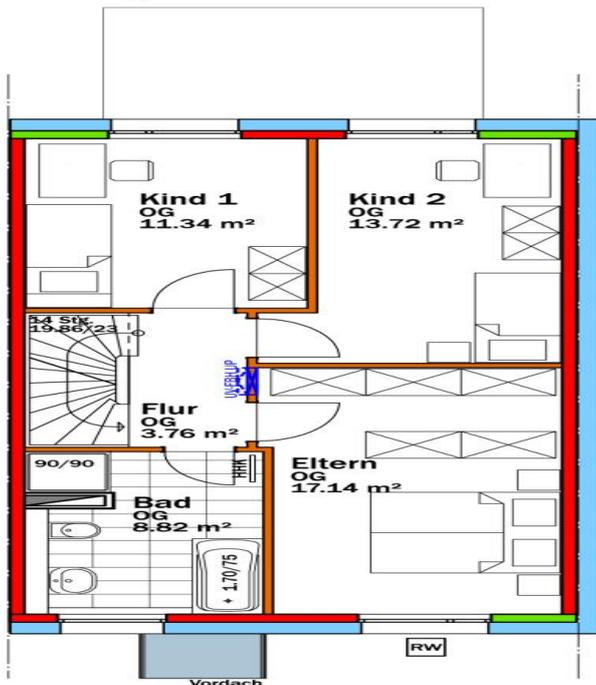
**Förderung & Beispielrechnung – Ihr Vorteil in Zahlen:**

**Haus 2 / Haus 3 – Förderfähiger Kauf mit KfW-Kredit (297/298):**

- Kaufpreis: 568.000 EUR
- Förderkredit KfW: 150.000 EUR
- Zinssatz (eff.): 0,79 % (Stand Juni 2025)
- Laufzeit: 35 Jahre, 10 Jahre fest
- Tilgungszuschuss (optional): bis 6.250 EUR
- Erwartete Heizkostenersparnis: bis zu 65 % jährlich

**Das ergibt: Signifikant geringere Monatsrate, zinsgesichert, nachhaltig – mit eigenem Solarstrom für Haushalt & Heizung.**

Obergeschoss



Dachgeschoss

