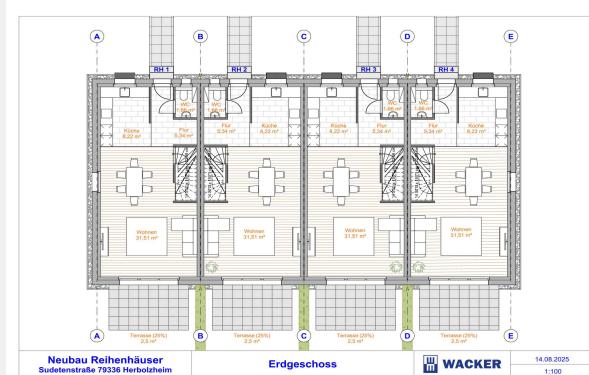
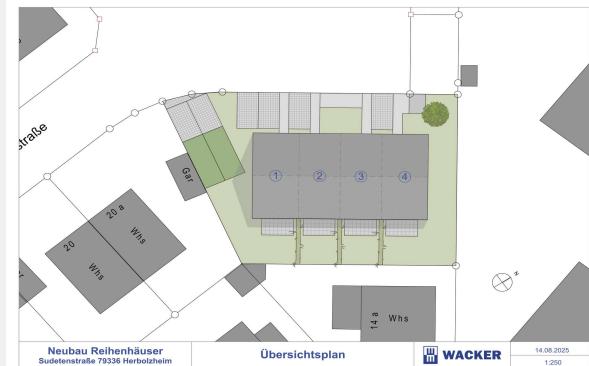




# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer Haus 3

## Herbolzheim - KfW40-QNG Neubau-Reihenhäuser in Herbolzheim – Modernes Wohnen in der Sudetenstraße

### Eckdaten

Kaufpreis

504.000,00 €

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

<b>Wohnfläche</b>	<b>125,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>148,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### Energieausweis

**Gebäudeart** **Wohngebäude**

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

[Online ansehen](#)



## Lage

Die Neubau-Reihenhäuser entstehen in der Sudetenstraße in Herbolzheim, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend mit hohem Wohnwert. Das Umfeld ist geprägt von gewachsenen Wohngebieten, Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

### Infrastruktur & Einkaufen

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein Edeka-Markt liegt ca. 2 Fahrminuten entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Herbolzheim (ca. 5 Minuten). Kindergärten und Schulen sind ebenso im Ort vorhanden, sodass kurze Wege für Familien garantiert sind.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Autobahn A5 (Basel–Karlsruhe): ca. 3 Minuten

Bahnhof Herbolzheim mit Regionalbahnanschluss: ca. 5 Minuten

Freiburg: ca. 20 Minuten mit dem Auto, ca. 25 Minuten mit der Bahn

Offenburg: ca. 30 Minuten mit dem Auto

Basel (Schweiz): ca. 50 Minuten mit dem Auto

### Freizeit & Umgebung

Herbolzheim punktet mit einem hohen Freizeitwert: In unmittelbarer Umgebung laden der Kaiserstuhl, die Weinregionen sowie das Naturschutzgebiet Taubergießen zu Erholung und Aktivitäten in der Natur ein. Der überregional bekannte Europa-Park Rust ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar. Zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten zusätzliche Abwechslung und steigern die Lebensqualität.

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](#)

[Online ansehen](#)



## Objektbeschreibung

In der beliebten Wohnlage von Herbolzheim, Sudetenstraße, entstehen vier moderne Reihenhäuser mit jeweils 125,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eigenem Garten, die höchsten Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energieeffizienz gerecht werden.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet und erfüllen darüber hinaus den KfW-40-QNG-Standard (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Dieser Standard steht für eine besonders energieeffiziente, nachhaltige und zukunftssichere Bauweise und ermöglicht Käufern den Zugang zu attraktiven KfW-Förderdarlehen mit vergünstigten Zinssätzen sowie – bei Kapitalanlagen – zu steuerlichen Abschreibungsvorteilen.

Durch den sehr niedrigen Energiebedarf (KfW-40) profitieren Eigennutzer langfristig von deutlich reduzierten Heiz- und Energiekosten, einem hohen Wohnkomfort sowie einer Wertstabilität der Immobilie. Das QNG-Zertifikat gewährleistet zudem den Einsatz schadstoffarmer Materialien, eine hohe Wohnraumgesundheit und eine nachhaltige Bauweise über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes.

Die Häuser überzeugen durch eine durchdachte und familienfreundliche Grundrissgestaltung mit großzügigen Wohn- und Schlafbereichen, einem ausgebauten Dachstudio sowie einem Untergeschoss mit Technik- und Abstellflächen. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume, während moderne Architektur und hochwertige Materialien ein angenehmes und zeitgemäßes Wohnambiente schaffen.

Dieses Projekt vereint nachhaltiges Bauen, hohen Wohnkomfort und langfristige Wirtschaftlichkeit – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Ausstattung

### Energie & Technik

Klimafreundliches Wohngebäude nach KFWG  
Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Einzelraumregelung  
Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (ca. 3–5 kWh)  
Dezentrale Lüftungssysteme für gesundes Raumklima  
Glasfaser- bzw. Breitbandanschluss vorbereitet

### Innenausbau

Eiche-Mehrschichtparkett in Wohn- und Schlafräumen  
Fliesen von Villeroy & Boch in Bädern, WC und Küche

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](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

**Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen (außer Keller)  
Hochwertige Malerarbeiten mit Raufasertapete, weiß gestrichen  
Moderne Treppenkonstruktion: Stahl mit massiven Eiche-Stufen**

### **Fenster & Türen**

**Dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden  
Eingangstür mit 3-fach-Verriegelung und Edelstahlbeschlägen  
Innentüren in Weiß, CPL-beschichtet**

### **Sanitärausstattung**

**Markenprodukte von Duravit (Serie D-Code) und Hansgrohe  
Bad mit Badewanne und bodennaher Dusche (Kaldewei)  
Gäste-WC im Erdgeschoss  
Handtuchheizkörper im Bad**

### **Außenanlagen**

**Terrassen mit Betonplattenbelag (ca. 10 m<sup>2</sup>)  
Pflanzflächen mit Oberboden vorbereitet  
Stellplätze mit Ökopflaster (Carports optional als Sonderwunsch)**

### **Hinweis zum Kellergeschoss**

**Ein Kellergeschoss ist optional verfügbar und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Mehrkosten betragen 49.000 €.**

### **Hinweis**

**Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Änderungen in Planung, Ausführung sowie Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte sowie die verbindliche Bau- und Leistungsbeschreibung.**

**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](#)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

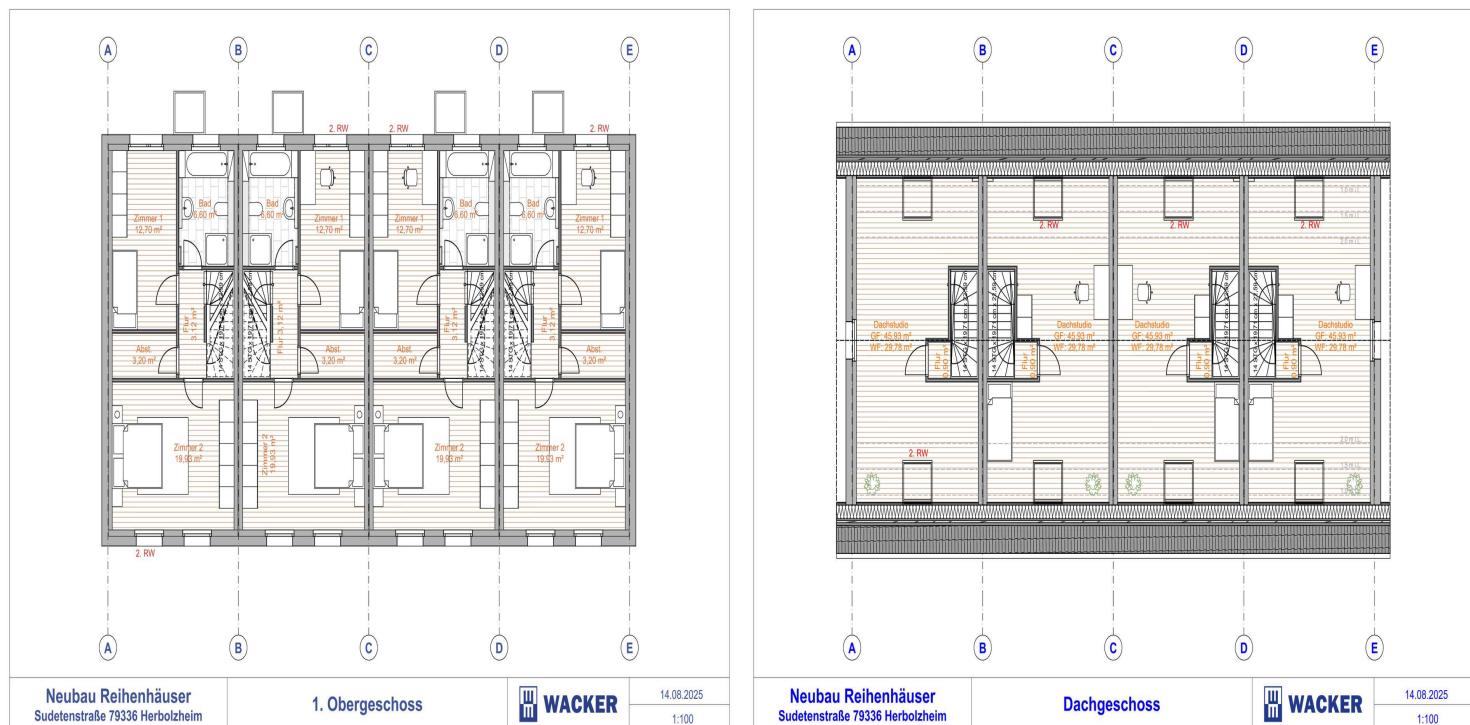
### Sonstiges

#### Hinweis zum Kellergeschoß

**Ein Kellergeschoß ist optional verfügbar und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Mehrkosten betragen 49.000 €.**

#### Hinweis

**Bei den dargestellten Abbildungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Änderungen in Planung, Ausführung sowie Ausstattung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die im notariellen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte sowie die verbindliche Bau- und Leistungsbeschreibung.**

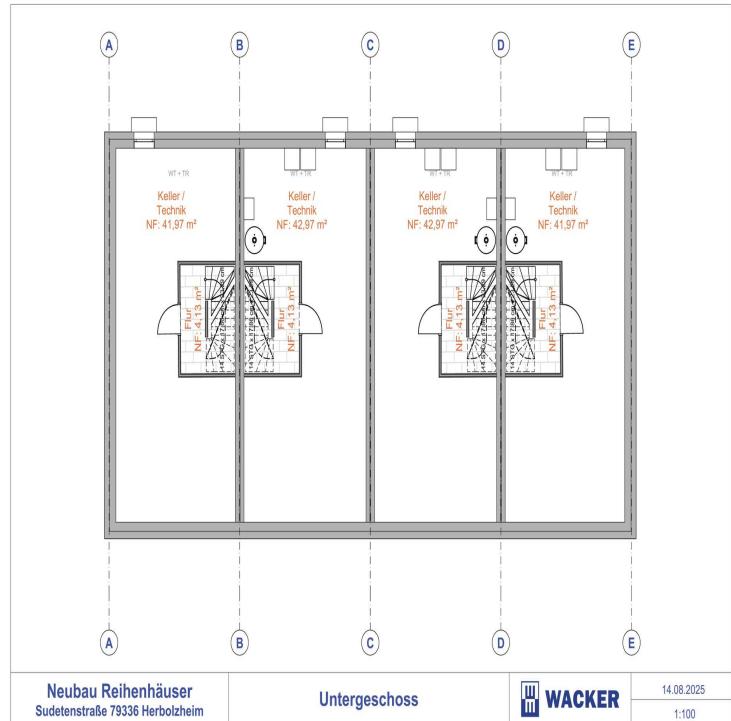




# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

IMMO MANAGER



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)

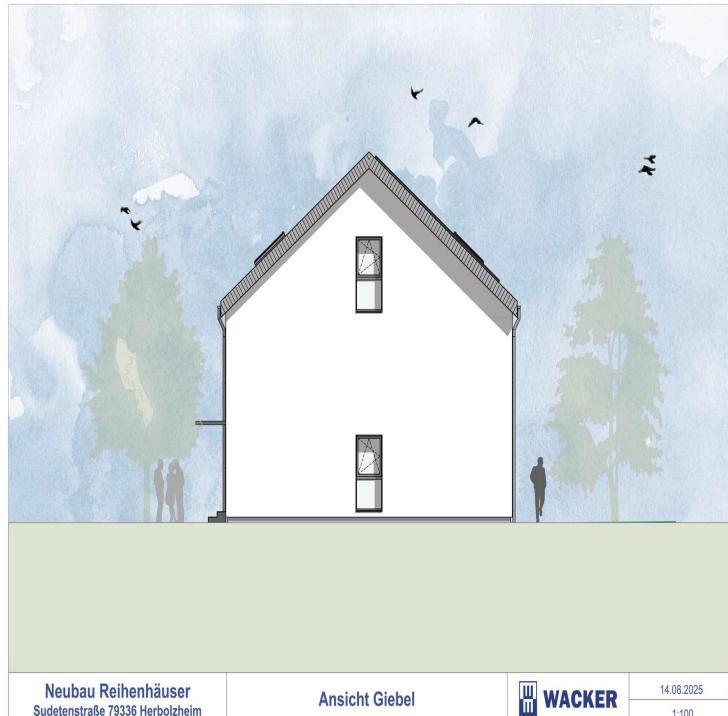
[Online ansehen](#)



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



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](#)



IMMO MANAGER

# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import



**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*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)