





Objektnummer WE Aura 2.2

Freiburg - WE Aura 2.2 /// Ihr neues Zuhause in Bestlage – 3-Zimmer-Gartenwohnung in Freiburg-Herdern

Eckdaten

Kaufpreis	***960.000,00 €***

Wohnfläche	***95,5 m²***
Gartenfläche	***61,0 m²***
Anzahl Zimmer	***3,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***2026***
Zustand	***ERSTBEZUG***
Ausstattungskategorie	***Luxus***
Bad	***Dusche***
Bodenart	***Dielen, Fliesen***
Heizungsart	***Fussboden***
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	***Luftwärmepumpe***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

In reiner Naturlage von Freiburg-Herdern, dort wo Stadt und Landschaft sanft ineinanderfließen, entsteht TreZén.
Wer in Herdern lebt, spürt diese Nähe auf besondere Weise. Der Stadtteil liegt nördlich der Altstadt – nah genug, um mitten im Freiburger Leben zu sein, und doch umgeben von Ruhe und viel Grün. Herdern verbindet Stadt und Natur auf ideale Weise: kurze Wege, klare Luft und das gute Gefühl, angekommen zu sein. Hier fehlt es an nichts – Einkaufsmöglichkeiten, kleine Läden, Cafés und Dienstleister liegen vor der Haustür. Der Alltag funktioniert mühelos, das Leben fühlt sich leicht an.

Manchmal fühlt es sich an, als müsste man gar nicht weg – alles, was wir im Alltag brauchen, liegt so nah. Freiburg zeigt sich in stillen Straßen, charmanten Cafés und in den Alleen, die den Rhythmus der Jahreszeiten spiegeln. Diese Stadt funktioniert einfach – verlässlich und lebenswert, wie ein guter Freund, auf den man sich verlassen kann.

Wenn der Alltag eine Pause braucht, liegt die Hebsackwiese nur wenige Schritte entfernt – eine grüne Oase zum Spazieren, Durchatmen oder Genießen.

Und doch: Wer will, ist auch schnell woanders – am Rhein, in Basel oder Frankfurt. Aber meist bleiben wir hier. Weil das Gefühl, hier zu leben, schwer zu übertreffen ist: verwurzelt und zugleich frei.

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Zusatzflächen und einen eigenen Gartenbereich. Auf rund 96 m² Wohnfläche entsteht ein behagliches Zuhause, das sowohl Paaren als auch kleinen Familien oder qualitätsbewussten Eigennutzern viel Raum zur Entfaltung bietet.

Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich ist offen konzipiert und bildet den zentralen Treffpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem Privatgarten von ca. 61 m² – ein wunderbarer Rückzugsort für erholsame Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zwei gut proportionierte Schlafzimmer lassen sich flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein modernes Badezimmer, ein separates Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein eigener Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die großzügig gestaltete Diele vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum.

Ein harmonisches Wohnensemble mit viel Licht, durchdachter Funktionalität und privatem Außenbereich – ideal für alle, die zeitgemäßes Wohnen mit eigenem Garten genießen möchten.

Ausstattung

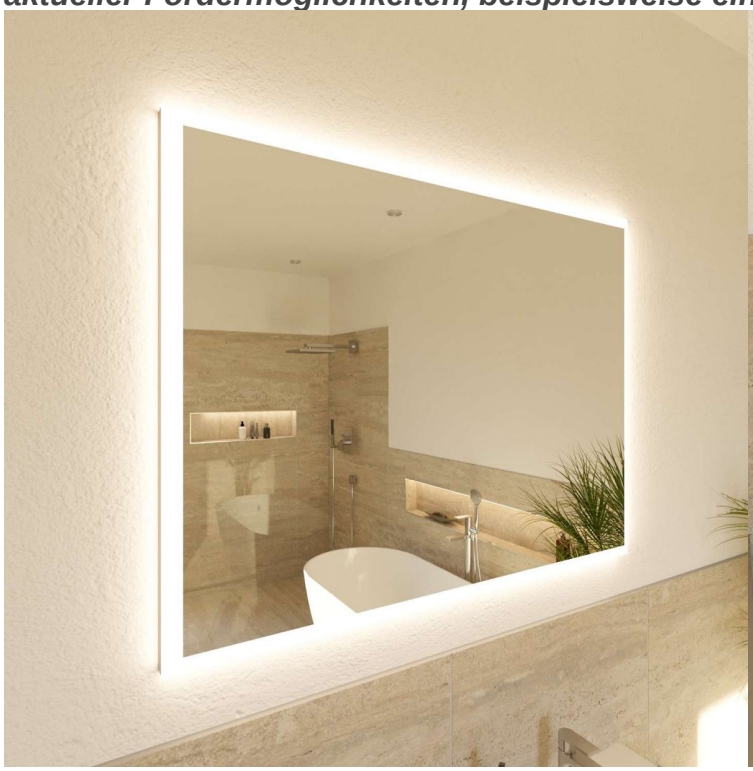
Moderne Ausstattung - durchdachte Lösung für hochwertigen Wohnkomfort

- Hochwertiges Echtholzparkett in Eiche in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bädern, WCs und Abstellräumen
- Exklusive Design-Sanitärobjekte namhafter Hersteller wie Duravit, Gessi, Hansgrohe, Kaldewei und VitrA
- Dreifachverglaste Fenster mit Jalousien und Rollläden für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40 QNG-Standard – für nachhaltig niedrige Energiekosten
- Photovoltaikanlage auf dem Dach zur umweltfreundlichen Stromerzeugung
- ... und vieles mehr

Sonstiges

VOLLE FLEXIBILITÄT!
Die Wohneinheiten WE 2.1 und WE 2.2 können auch als eine großzügige Einheit mit 4 Zimmern und einer Gesamtwohnfläche von 160,95 m² erworben werden.

FINANZIERUNG
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung – im Sinne eines „Rundum-sorglos-Pakets“. Unser erfahrener Finanzierungspartner berät Sie kostenfrei und individuell unter Berücksichtigung aktueller Fördermöglichkeiten, beispielsweise eines KfW-Darlehens von bis zu 150.000 €.









Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net



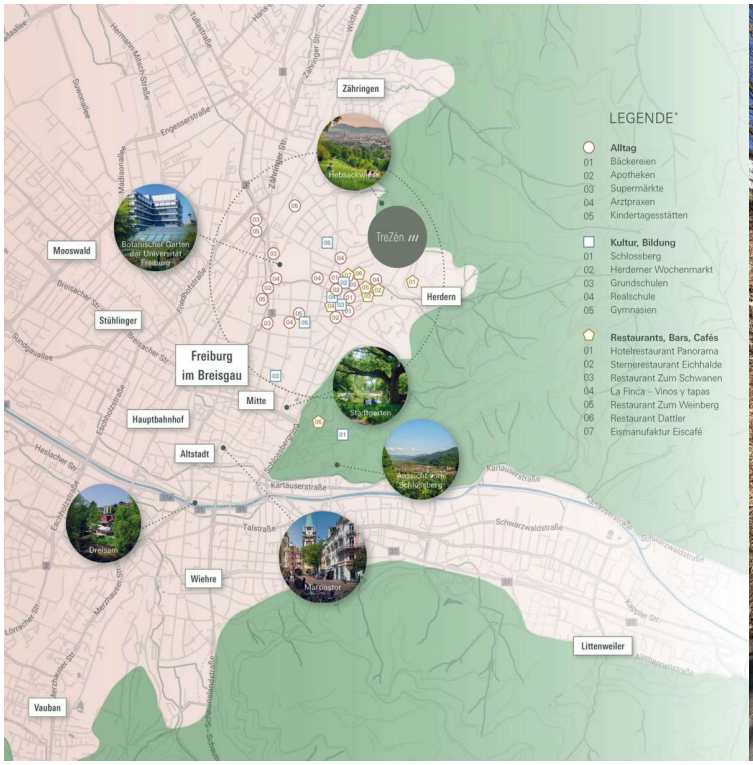

Haus Lux
Haus Aura
Haus Tara
Haupteingang
Zufahrt
Tiefgarage
Eichhalde





Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

Online ansehen


Zähringen
Mooswald
Botanischer Garten der Universität Freiburg
Stühlinger
Freiburg im Breisgau
Herdern
TreZēn
Mitte
Hauptbahnhof
Altstadt
Wiehre
Littenweiler
Vauban
Dreisam
Martinstor
Kartäuserstraße
Talstraße
Schwarzwaldstraße
LEGENDE*
Alltag
01 Bäckereien
02 Apotheken
03 Supermärkte
04 Arztpraxen
05 Kindertagesstätten
Kultur, Bildung
01 Schlossberg
02 Herderner Wochenmarkt
03 Grundschulen
04 Realschule
05 Gymnasien
Restaurants, Bars, Cafés
01 Hotelrestaurant Panorama
02 Sternerestaurant Eichhalde
03 Restaurant Zum Schwanen
04 La Finca – Vinos y tapas
05 Restaurant Zum Weinberg
06 Restaurant Dattler
07 Eismanufaktur Eiscafé



Haus Aura

Wohnung 2.2

Erdgeschoss | 3-Zimmer-Wohnung | ca. 96 m²

Wohnen/Kochen	30,84 m²
Schlafen	14,20 m²
Zimmer	11,33 m²
Bad	4,04 m²
WC	1,23 m²
Diele	15,30 m²
Abstellen	7,55 m²
Hauswirtschaft	5,58 m²
Terrasse (10,96 m² x 50 %)	5,48 m²
Gesamt	**95,54 m²**

Sonstige Flächen:

Privatgarten	ca. 61,51 m²



Ansicht frontal, aus Süden



Ansicht von oben



Haus Aura

Wohnung 1

Erdgeschoss | 4-Zimmer-Wohnung | ca. 161 m²

Kochen/Essen	30,85 m²
Wohnen	25,91 m²
Schlafen	22,85 m²
Zimmer 1	15,67 m²
Zimmer 2	17,43 m²
Bad	11,47 m²
Du/WC	6,03 m²
Diele	18,23 m²
Abstellen	2,62 m²
Terrasse (19,80 m² x 50 %)	9,90 m²
Gesamt	**160,95 m²**

Sonstige Flächen:

Lagerraum 1	13,38 m²
Lagerraum 2	13,51 m²
Privatgarten	ca 130,52 m²



Ansicht frontal, aus Süden



Ansicht von oben

WIESE
WEITE
LUFT

Stellen Sie sich vor, Sie treten aus Ihrer Wohnung und das Gras liegt ganz weich unter den Füßen. Morgens streift die Sonne über die Wiese, abends sitzen Freunde beim Grillen, während der Blick weit über Freiburg reicht.

Innenräume und Garten verschmelzen hier zu einer Einheit, in der Ihr Alltag und die Natur aufeinander treffen. Alles wirkt leicht, offen und unmittelbar – Wohnen wird zum direkten Erleben von Raum und Weite.

