





Objektnummer WE Lux 1 (3.1+3.2)

Freiburg - WE Lux 1 /// Exklusive 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit privatem Gartenanteil (WE 3.1+3.2)

Eckdaten

Kaufpreis	***1.999.400,00 €***

Wohnfläche	***161,0 m²***
Gartenfläche	***101,0 m²***
Anzahl Zimmer	***4,0***
Anzahl Schlafzimmer	***3,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
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 attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 161 m² Wohnfläche ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie helle, lichtdurchflutete Räume. Die weitläufige Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil von ca. 101 m² erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft ein Wohngefühl mit Hauscharakter.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Bodentiefe Fenster sorgen für eine freundliche, einladende Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse – ideal für entspannte Abende oder das Frühstück im Grünen.

Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen und passen sich unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer wird durch ein separates Dusch-WC ergänzt.

Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein separater Lagerraum außerhalb der Wohnung bieten zusätzliche Stauraumflächen und sorgen für ein aufgeräumtes Wohnambiente.

Die moderne, energieeffiziente Bauweise in Kombination mit einer hochwertigen Ausstattung garantiert zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Eine ideale Immobilie für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legen.

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!
Es besteht die Möglichkeit, die 4-Zimmer-Einheit, in zwei separate 3-Zimmer-Wohneinheiten aufzuteilen (WE 3.1 + 3.2)

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 €.



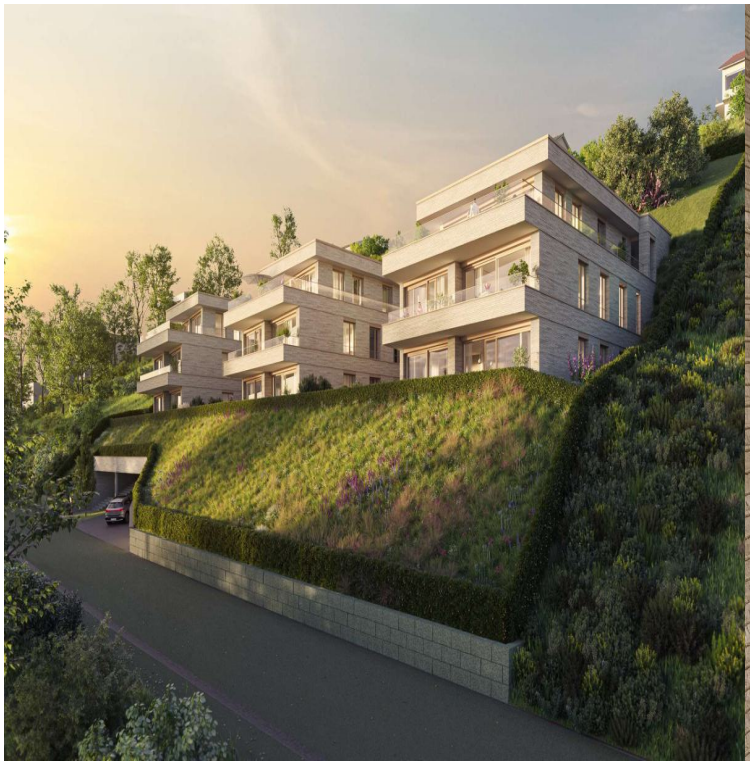






Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

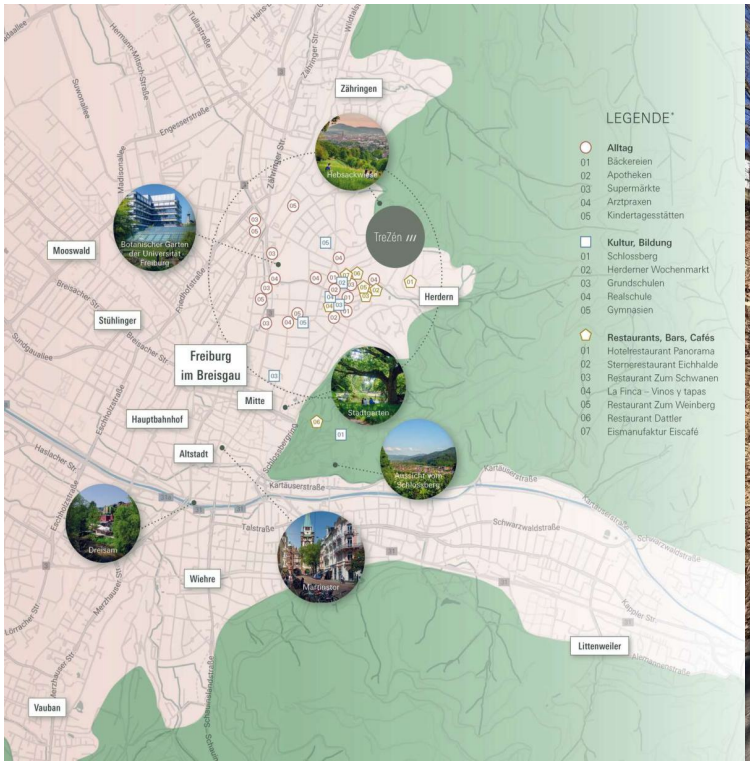

Haus Lux
Haus Aura
Haus Tara
Haupteingang
Zufahrt
Tiefgarage
Eichhalde





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
Herdern
TreZēn
Freiburg im Breisgau
Mitte
Hauptbahnhof
Altstadt
Stadtgarten
Dreisam
Wiehre
Littenweiler
Vauban
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 Lux
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 (118,80 m² x 50 %) 9,90 m²
Gesamt 160,95 m²
Sonstige Flächen:
Lagerraum 1 13,38 m²
Lagerraum 2 13,46 m²
Privatgarten ca. 100,67 m²
Lux
Aura
Tara
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.
Haus Lux
Maßstab 1:100
Lagerraum 1 Wohnung 1
Aufzug
Lagerraum 2 Wohnung 1
W1
Du/WC
Abstellen
Bad
Diele
Zimmer 1
Schlafen
Zimmer 2
Wohnen
Kochen/Essen
Privatgarten
Terrasse


Haus Lux
Wohnung 3.1
Erdgeschoss | 3-Zimmer-Wohnung | ca. 90 m²
Wohnen/Kochen 25,37 m²
Schlafen 14,20 m²
Zimmer 11,33 m²
Bad 4,04 m²
WC 1,23 m²
Diele 15,30 m²
Abstellen 7,42 m²
Hauswirtschaft 5,58 m²
Terrasse (9,84 m² x 50 %) 4,92 m²
Gesamt 89,38 m²
Sonstige Flächen:
Privatgarten ca. 44,11 m²
Lux
Aura
Tara
3.1
Ansicht frontal, aus Süden
Ansicht von oben


Maßstab 1:100
Abstellen
Aufzug
HWR
WM
W3.1
Bad
Diele
WC
Schlafen
Zimmer
Wohnen/Kochen
Terrasse

Haus Lux

Wohnung 3.2

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. 56,56 m²



Ansicht frontal, aus Süden



Ansicht von oben

