

# Exposé

## Wohnung in Wittnau

### Stadt- und naturnah: Großzügige Wohlfühl-Wohnung in Wittnau



Objekt-Nr. OM-419774

#### Wohnung

Verkauf: **820.000 €**

Ansprechpartner:  
Wohnung Wittnau

79299 Wittnau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 128m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses, Wohn-Esszimmer mit offener Küche ca. 45m<sup>2</sup>, 3 weitere Zimmer je 15,5 - 20m<sup>2</sup>, große Loggia, kleiner Hauswirtschaftsraum plus zusätzliches Kellerabteil. Schöner Blick aus dem Wohnzimmer Richtung Osten (Schauinsland), Richtung Westen zur Kirche und zum Schönberg, Erstbezug, barrierefrei, seniorengerecht, Aufzug, Stellplatz in der Tiefgarage, Effizienzhaus KfW 40-Standard, niedrige Nebenkosten.

## Ausstattung

Fußbodenheizung in allen Räumen, hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen, helle Bodenfliesen im Küchenbereich, anthrazitfarbene Fußboden- und helle Wandfliesen in Bad und Gäste-WC, elektrische Rollläden an allen Fenstern, bodentiefe 3fach verglaste Fenster, Videosprechanlage. Niedrige laufende Kosten dank Geothermie und Photovoltaik.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung bietet eine gute Anbindung nach Freiburg (Entfernung zum Hauptbahnhof 6,5km, zur Bushaltestelle in der Nachbarstraße 2 Minuten Fußweg). Die Natur beginnt direkt vor der Haustür mit schönen Spazier- und Radwegen nach Au, Merzhausen und zum Schönberg (Bettlerpfad nach Staufen). Mehrere Arztpraxen vor Ort, Supermarkt im benachbarten Sölden (ca. 1 km), kleiner Wochenmarkt, Grundschule und Kindergarten, Sportverein in Wittnau. Weiterführende Schulen in Freiburg dank Busverbindung gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick nach Osten

# Exposé - Galerie



Zugang zur Loggia



Loggia nach Süden

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick nach Osten



offene Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flur



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad mit begehbare Dusche



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Flur und Gäste-WC (Tageslicht)



1.OG Wohnzimmer mit Loggia

# Exposé - Galerie



Wohnung im 1. OG



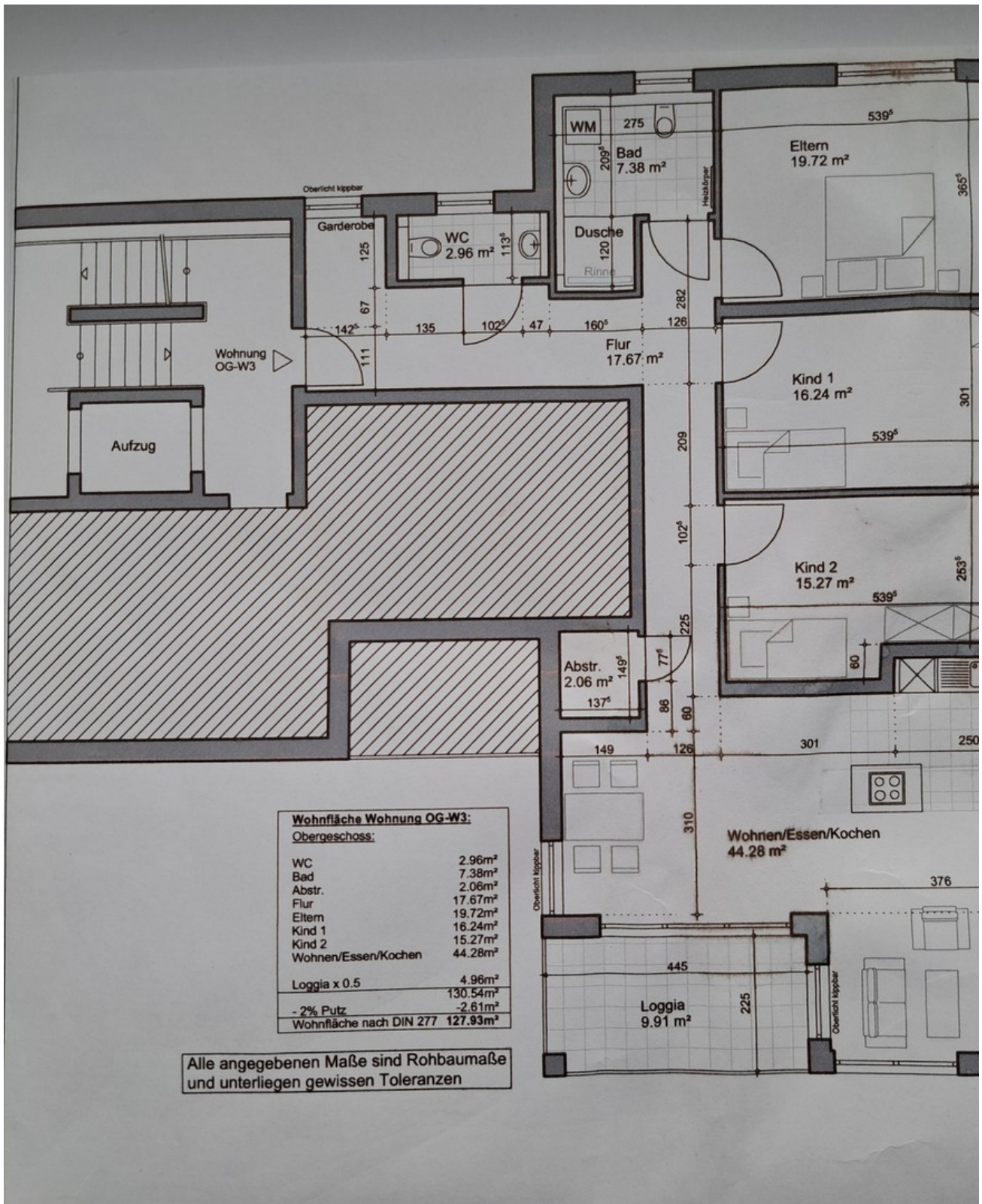
Wenige Schritte zum Schönberg

# Exposé - Galerie



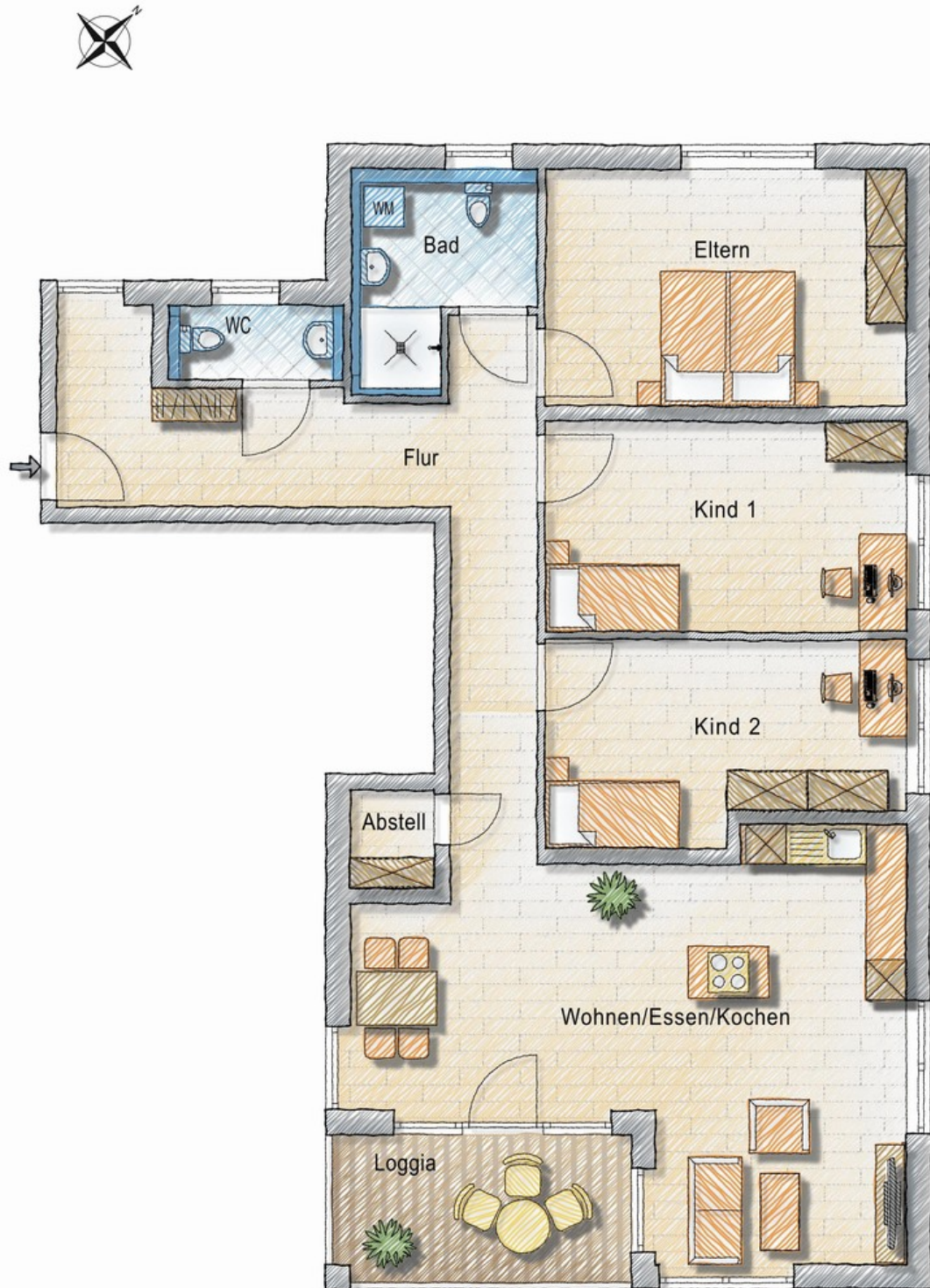
Natur gleich vor der Haustür

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Möblierungsidee