

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 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 128m² große 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses, Wohn-Esszimmer mit offener Küche ca. 45m², 3 weitere Zimmer je 15,5 - 20m², 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

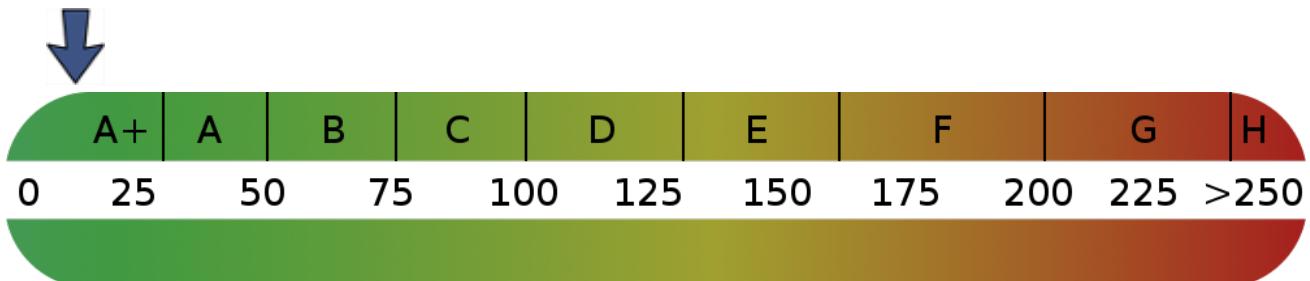
Lage

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 Arztpräxen 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick nach Osten

Exposé - Galerie



Zugang zur Loggia



Loggia nach Süden

Exposé - Galerie

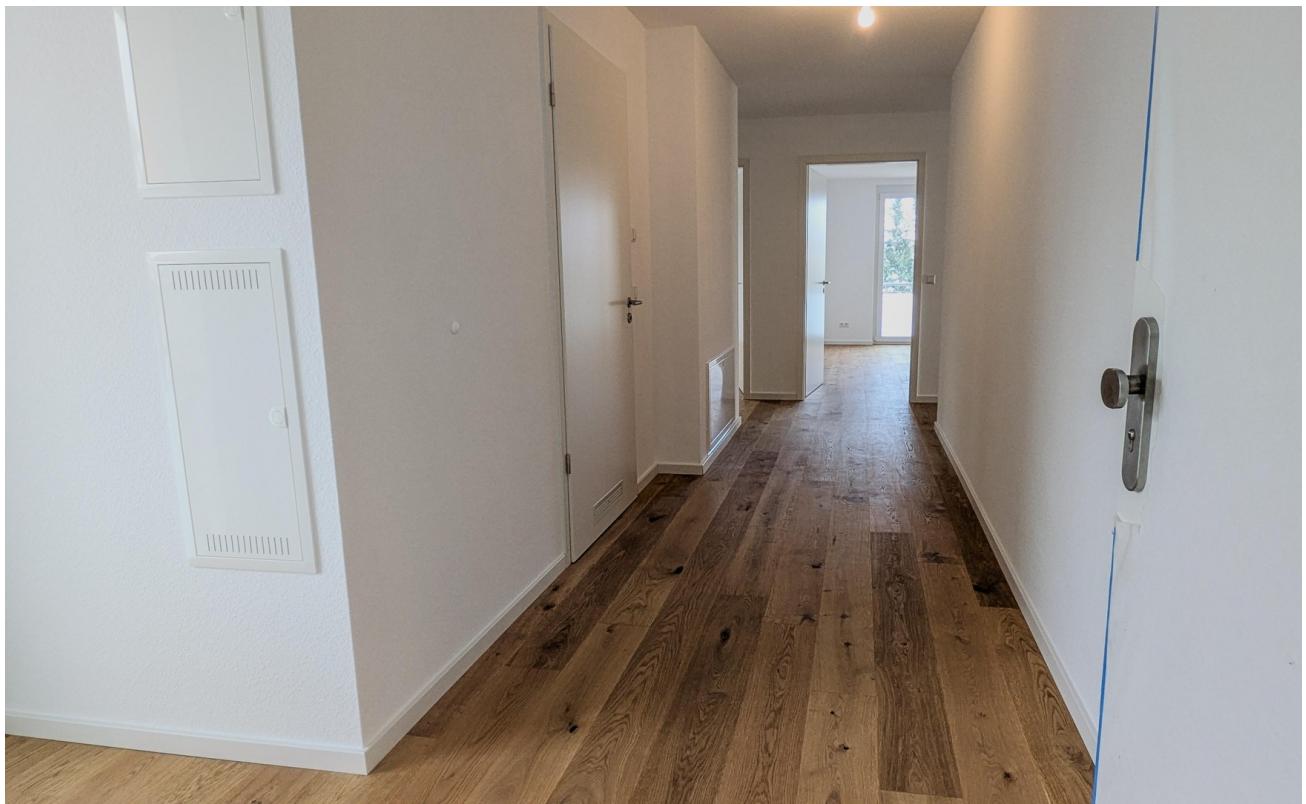


Wohnzimmer Blick nach Osten



offene Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flur



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Bad mit begehbarer Dusche



Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Flur und Gäste-WC (Tageslicht)



1.OG Wohnzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



Wohnung im 1. OG



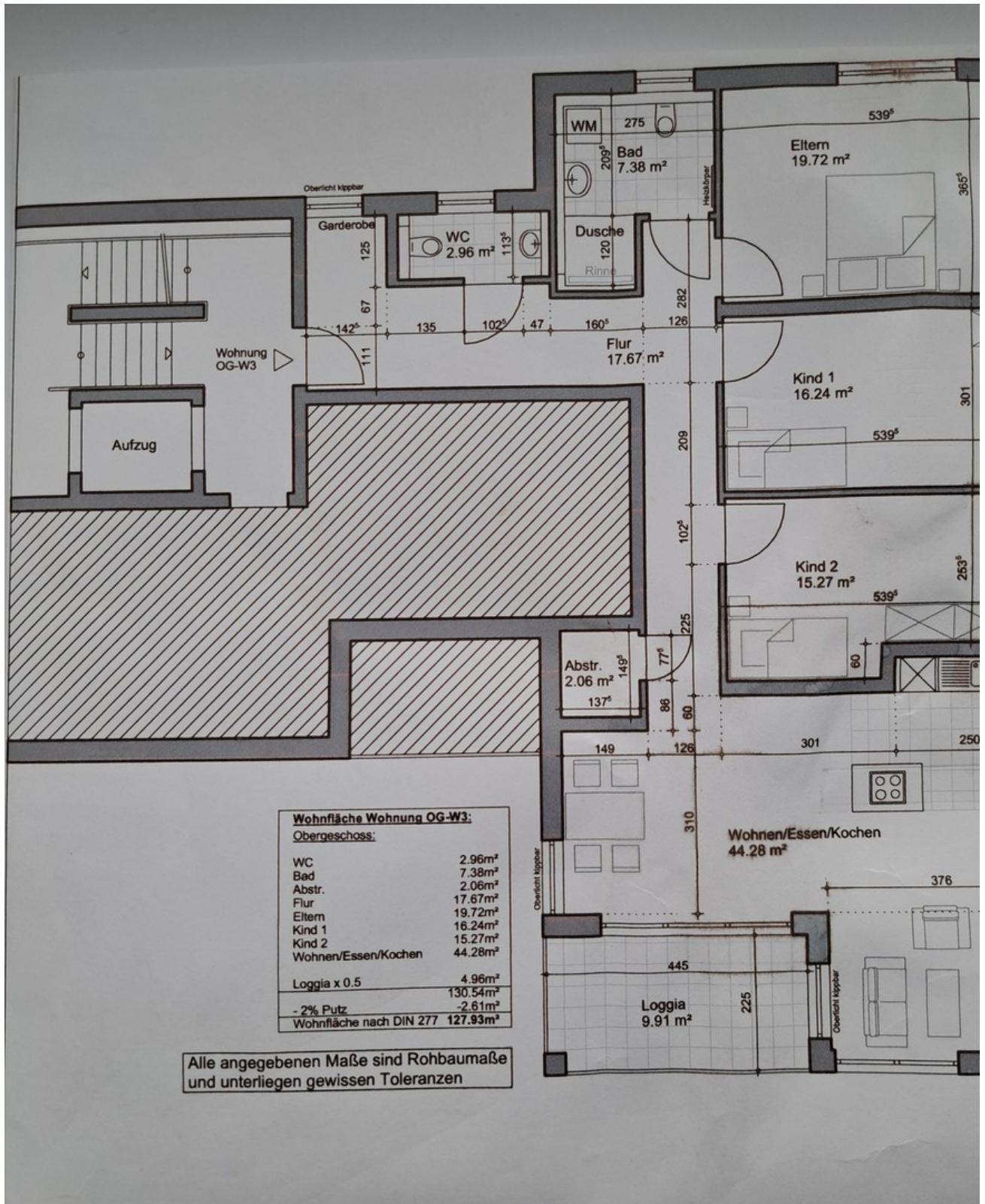
Wenige Schritte zum Schönberg

Exposé - Galerie



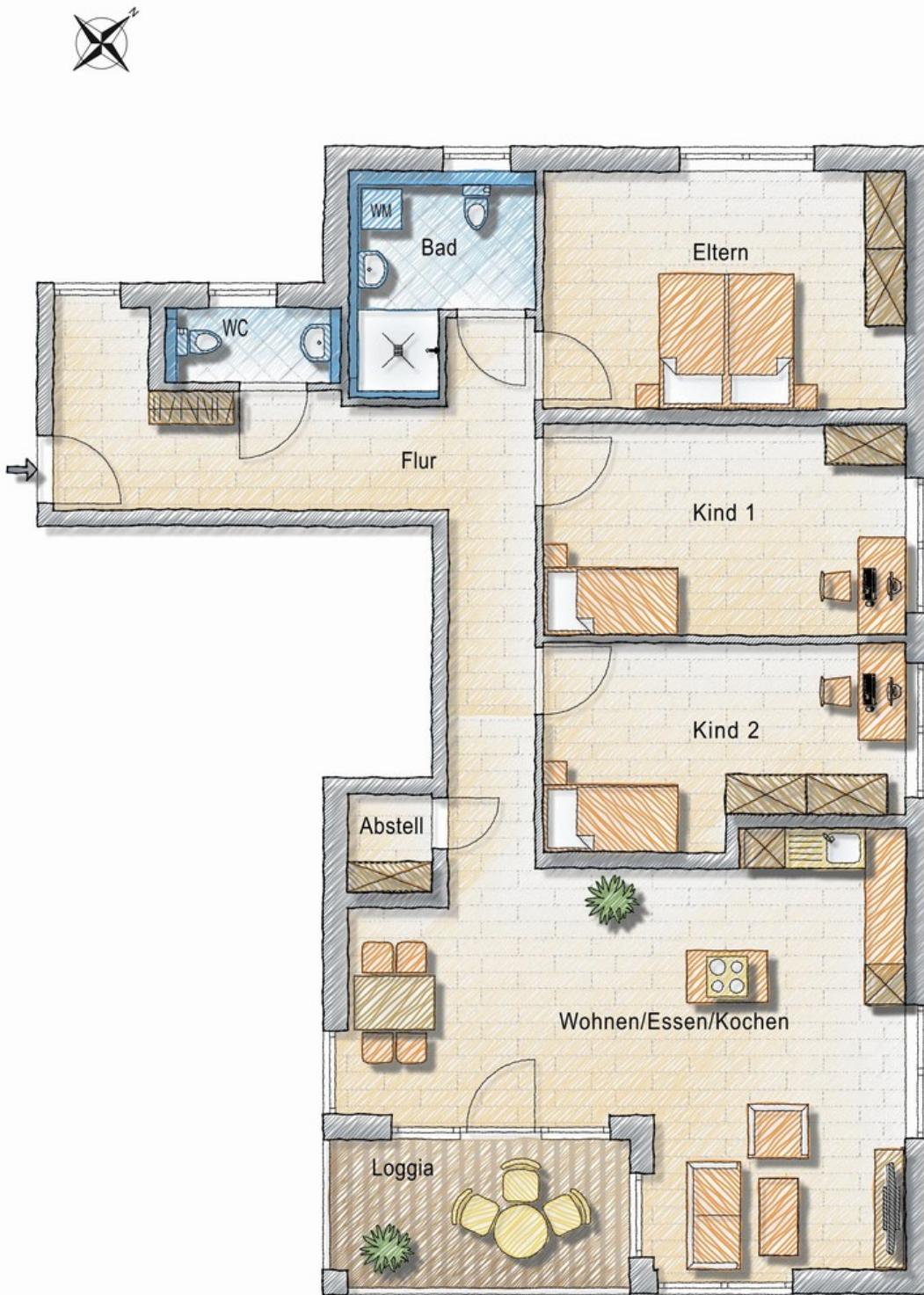
Natur gleich vor der Haustür

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Möblierungsidee