N&N Immobilien e.K.

Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg
Fon 0761 / 20 88 132
Fax 0761 / 61 25 33 49
E-Mail: info@nn-immobilien.de
Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	VM-K_1 ZW-Nr. 8 DG
Lage	Ehrenkirchen - Kirchhofen
Typ	1 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	DG
Neubau	ja
Bezug	01.08.2025
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Wohnen mit gutem Gefühl – Nachhaltig, modern, durchdacht
Wohnfläche	ca. 65 qm
Anzahl Wohnungen	10
Leerstand	leerstehend
Baujahr	2025
Energieausweis	Endenergiebedarf 24,3 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Wärmepumpe
Energieklasse	A
Baujahr Wärmeerzeuger	2025
Miete	1.430 €
Miete Zusatz	Warmmiete inkl. Nebenkosten
Nebenkosten	Warmmiete inkl. Nebenkosten
Kaution	2900 €
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und TG-Platz

Beschreibung

In diesem neu erbauten Holzmassivhaus wohnen Sie nicht nur stilvoll und komfortabel, sondern auch ökologisch verantwortungsvoll. Die hochwertige Holzbauweise, modernste Gebäudetechnik und ein durchdachtes Energiekonzept machen dieses Projekt zu einem zukunftsweisenden Zuhause für Menschen mit Anspruch an Qualität und Umweltbewusstsein.

Das Mehrfamilienhaus mit Aufzug wurde in massiver Holzbauweise errichtet und erfüllt den KfW 40 Plus Standard. Durch natürliche, langlebige Materialien und energieeffiziente Technik entsteht ein behagliches Raumklima – und ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz.

DIE WOHNUNG IM ÜBERBLICK

Diese großzügig geschnittene 1-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss bietet ca. 65 m² Wohnfläche und besticht durch eine große, sonnige Dachterrasse mit Weitblick – ein echtes Highlight für alle, die Licht, Luft und ein offenes Wohngefühl schätzen.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Ausstattung:

• Großzügiger Wohn-/Schlafbereich mit Zugang zur großen Dachterrasse

• Hochwertige Einbauküche aus Massivholz – funktional und langlebig

• Modernes Duschbad (innenliegend, ohne Fenster) mit fugenlosen Kautschuk-Belägen

• Linoleumböden – ökologisch, wohngesund, pflegeleicht

• Sichtbare Holzoberflächen – teils lasiert, teils weiß gespachtelt

• Barrierearmer Zugang durch Aufzug

• Tiefgaragenstellplatz inklusive

• Separater Kellerraum

NACHHALTIGES WOHNKONZEPT

Gebäude-Highlights:

• Massive Holzbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade

• KfW 40 Plus Standard – besonders energieeffizient

• Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung

• Grundwasserwärmepumpe für Heizung und Warmwasser

• Free-Cooling über Fußbodenheizung – angenehme Temperaturen im Sommer

• Komfortlüftung – frische Luft ohne Fensterlüften

• 3-fach verglaste Holzfenster für optimale Wärmedämmung

• Sonnenhaus-Prinzip – lokale Energiegewinnung & -speicherung

• Niedrige CO₂-Emissionen durch nachhaltige Bauweise

MIETKONDITIONEN (1-Zimmer-Wohnung)

• Wohnfläche: ca. 65 m²
• Zimmer: 1
• Bezugsfertig: 01.08.2025
• Miete: Pauschalmiete inkl. Nebenkosten und TG-Stellplatz

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

N&N
Immobilien e.K.

WEITERE WOHNUNG VERFÜGBAR

Neben dieser 1-Zimmerwohnung steht auch eine 4-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss mit ca. 118 m² zur Verfügung - Ideal für Paare oder Familien.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein. Wir zeigen Ihnen die verfügbaren Wohnungen und beraten Sie individuell – damit Sie die passende Wohnung für sich finden.

Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lage

Die Wohnanlage befindet sich im charmanten Ortsteil Kirchhofen der Gemeinde Ehrenkirchen, etwa 15 km südlich von Freiburg im Breisgau. Eingebettet in die malerische Landschaft des Markgräflerlands, bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur.

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG:

• Öffentlicher Nahverkehr: Die nahegelegene Bushaltestelle wird regelmäßig von den Linien 7208 und 7240 bedient. Diese Linien verbinden Kirchhofen mit dem Schulzentrum in Bad Krozingen sowie mit Freiburg, wodurch eine bequeme Anbindung an weiterführende Schulen und das Stadtzentrum gewährleistet ist.
• Straßenanbindung: Die Bundesstraße B3 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Freiburg und in die umliegenden Regionen.

UMFASSENDE NAHVERSORGUNG:

Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie im nahen Umfeld – bequem zu Fuß erreichbar:
• Lebensmittelgeschäfte: Supermärkte für den Wocheneinkauf sowie Bäckereien und Metzgereien für den täglichen Bedarf.
• Einzelhandel: Obst- und Gemüseläden mit regionalen Produkten sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.
• Gastronomie: Cafés und Restaurants, die regionale und internationale Küche anbieten.

FAMILIENFREUNDLICHE INFRASTRUKTUR:

• Bildungseinrichtungen: Zwei Kindertagesstätten mit und ohne Ganztagsbetreuung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine moderne Grund- und Gemeinschaftsschule mit Ganztagsangebot unterstützt Familien bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Weiterführende Schulen sind bequem in Bad Krozingen und Freiburg erreichbar.
• Freizeitmöglichkeiten: Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem gibt es Spielplätze und Sportanlagen für Kinder und Jugendliche.

GESUNDHEITSVERSORGUNG:

Die medizinische Grundversorgung ist durch:
• Allgemeinmediziner: Drei Praxen in der Nähe.
• Zahnärzte: Eine Praxis im Ort.
• Apotheken: Zwei Apotheken für die schnelle Versorgung mit Medikamenten.
gewährleistet.

FAZIT: Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zu

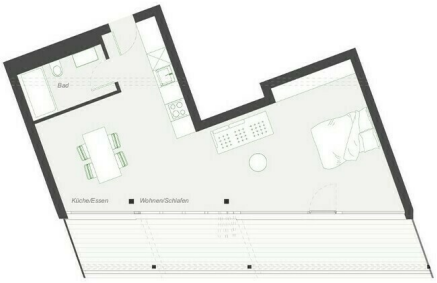
urbanen Zentren. Die umfassende Infrastruktur, die familienfreundliche Umgebung und die kulturellen Highlights machen diese Wohnanlage zu einem idealen Zuhause für Menschen jeden Alters.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert

Wohneinheit 8
DG
1-Zimmerwhg/Studio
65.05m²

Wohnen/Essen/ Küche/Schlafen	45.80m²
Bad	5.73m²
Garderobe	2.12m²
Terrasse (22.80m²/2)	11.40m²
Total	65.05m²



www.nn-immobilien.de