



|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Objektnummer</b>          | VM_EK-4-ZW-Nr. 2 / Kirchhofen   |
| <b>Lage</b>                  | Ehrenkirchen - Kirchhofen   |
| <b>Typ</b>                   | 4 - Zimmer - Wohnung  |
| <b>Stockwerk</b>             | EG  |
| <b>Neubau</b>                | ja  |
| <b>Bezug</b>                 | 01.12.2025 mgl. - Nach Vereinbarung!  |
| <b>Besichtigung</b>          | Nach Vereinbarung!  |
| <b>Besonderheiten</b>        | Wohnen mit gutem Gefühl – Nachhaltig, modern, durchdacht!   |
| <b>Wohnfläche</b>            | ca. 118 qm  |
| <b>Anzahl Wohnungen</b>      | 10  |
| <b>Anzahl Räume</b>          | 4   |
| <b>Anzahl WC</b>             | 2   |
| <b>Leerstand</b>             | leerstehend   |
| <b>Grundstück</b>            | ca. 25 qm   |
| <b>Baujahr</b>               | 2025  |
| <b>Energieausweis</b>        | Endenergiebedarf 24,3 kWh/(m²*a)  |
| <b>Befeuerungsart</b>        | Wärmepumpe  |
| <b>Energieklasse</b>         | A   |
| <b>Baujahr Wärmeerzeuger</b> | 2025  |
| <b>Miete</b>                 | 1.770 €   |
| <b>Miete Zusatz</b>          | zzgl. TG-Platz EURO 80,00   |
| <b>Nebenkosten</b>           | 410 € Nebenkostenpauschale inkl. Strom  |
| <b>Kaution</b>               | 5550 €  |
| <b>Stellmöglichkeiten</b>    | sep. Kellerbereich und TG-Platz   |
| <b>Beschreibung</b>          | 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 den Einsatz natürlicher, langlebiger Materialien und energieeffizienter Technik entsteht ein behagliches Raumklima und gleichzeitig ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz. Das Haus ist so konzipiert, dass es sich nahezu autark energetisch versorgen kann.

#### GEBÄUDE-HIGHLIGHTS:

---

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

- Massive Holzbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade
- KfW 40 Plus Standard – besonders energieeffizient
- Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung
- Grundwasserwärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- Free-Cooling über die Fußbodenheizung für angenehme Sommertemperaturen
- Komfortlüftungssystem – Frischluftzufuhr ohne Lüften über Fenster notwendig
- 3-fach verglaste Holzfenster – optimale Wärmedämmung
- Sonnenhaus-Prinzip – Energiegewinnung & Speicherung vor Ort
- Niedrige Emissionen und langfristige Kohlenstoffspeicherung durch Holzbau

Die Wohnung überzeugt durch eine außergewöhnliche Raumaufteilung, hochwertige Materialien und eine klare, natürliche Gestaltung. Ob als Familie oder Paar – hier finden Sie Raum zur Entfaltung.

#### AUSSTATTUNGSDetails:

- Linoleumböden in Wohn- und Schlafbereichen – wohngesund, robust, ökologisch
- Bäder mit fugenlosen Kautschuk-Belägen an Wand und Boden – pflegeleicht & hygienisch
- Moderne Sanitärausstattung von LAUFEN – stilvoll & langlebig
- Einbaumöbel wie Garderoben und Schränke teilweise bereits vorhanden
- Hochwertige Massivholz-Einbauküche – funktional und langlebig
- Sichtbare Holzoberflächen in Wohn- und Schlafräumen – teils lasiert, teils weiß gespachtelt
- Terrassen und Balkone als erweiterte Wohnbereiche
- Barriearmer Zugang zu den Wohnungen
- Tiefgaragenstellplatz im Mietpreis inbegriffen

Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum sowie einen Stellplatz in der Tiefgarage. Die Erdgeschosswohnung hat zusätzlich ein Gartenanteil als Sondernutzungsrecht.

Auch gemeinschaftlich nutzbare Räume wurden durchdacht eingeplant: Den Bewohnern stehen ein Wasch-/ Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Müllraum sowie sichere

Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.

#### MIETKONDITIONEN (4-Zimmer-Wohnung)

- Wohnfläche: ca. 118 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Bezugsfertig: 01.12.2025 mgl.

Nebenkostenhinweis: Die monatliche Pauschalmiete beträgt 410,00 €. Es handelt sich um eine Warmmiete auf Pauschalbasis, in der sämtliche Nebenkosten – einschließlich Heizkosten, Betriebskosten sowie Strom für die Wohnung – enthalten sind. Eine gesonderte Nebenkostenabrechnung erfolgt nicht.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein. Rufen Sie uns an!

Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter: [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

---

## 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

---

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.**

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.

N&N Immobilien e.K. HRA 706560  
USt.-ID: DE225407443



## Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



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