



**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](mailto:info@nn-immobilien.de)

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

<b>Objektnummer</b>	Erstb.-VM-K_1 ZW-Nr. 8
<b>Lage</b>	Ehrenkirchen - Kirchhofen
<b>Typ</b>	1 - Zimmer - Wohnung
<b>Stockwerk</b>	DG
<b>Neubau</b>	ja
<b>Bezug</b>	01.08.2025
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Wohnen mit gutem Gefühl – Nachhaltig, modern, durchdacht
<b>Wohnfläche</b>	ca. 65 qm
<b>Anzahl Wohnungen</b>	10
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	2025
<b>Energieausweis</b>	Endenergiebedarf 24,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Wärmepumpe
<b>Energieklasse</b>	A
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	2025
<b>Miete</b>	1.430 €
<b>Miete Zusatz</b>	Warmmiete inkl. Nebenkosten
<b>Nebenkosten</b>	Warmmiete inkl. Nebenkosten
<b>Kaution</b>	2900 €
<b>Stellmöglichkeiten</b>	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 m<sup>2</sup> 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.

N&N Immobilien e.K. HRA 706560

USt.-ID: DE225407443



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 CO<sub>2</sub>-Emissionen durch nachhaltige Bauweise

#### MIETKONDITIONEN (1-Zimmer-Wohnung)

- Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>
- 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.

#### WEITERE WOHNUNGEN VERFÜGBAR

Neben dieser 1-Zimmerwohnung stehen auch weitere 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80 m<sup>2</sup> bis ca. 120 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf.

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](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



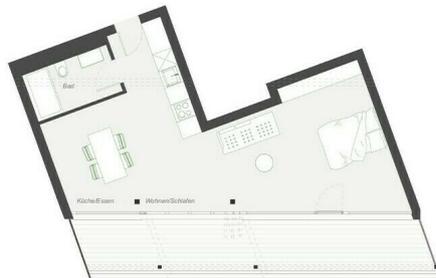
Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



Wohneinheit 8  
DG  
1-Zimmerwhg/Studio  
65.05m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen/	
Küche/Schlafen	45.80m <sup>2</sup>
Bad	5.73m <sup>2</sup>
Garderobe	2.12m <sup>2</sup>
Terrasse (22.80m <sup>2</sup> /2)	11.40m <sup>2</sup>

Total 65.05m<sup>2</sup>



[www.nn-immobilien.de](http://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.