



3 Zimmer Wohnung mit Balkon Nr. 111

Unser Angebot beruht auf Angaben des Vermieters, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr

79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.druebuhler-immobilien.de

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH



Tel 0761 553238
Fax 0761 552250
info@druebuhler-immobilien.de

WO DAS STADTTEILHERZ SCHLÄGT

Eine der lebenswertesten Städte Deutschlands ist Freiburg allemal. Laut Reiseführerverlag Lonely Planet steht die Stadt wegen ihrer „beneidenswert hohen Lebensqualität“ jetzt sogar in der globalen Top-Ten-Liste auf Platz 3. Wie ganz Freiburg bietet auch Haslach reichlich Inspiration und Vielfalt. Der Stadtteil ist auf echtes Miteinander und eine unkomplizierte Nahversorgung angelegt. Hier zu wohnen heißt, wie in einer eigenen kleinen Stadt inmitten der großen Universitätsstadt Freiburg zu leben. Typisch Haslach eben. Typisch **visàvis**.

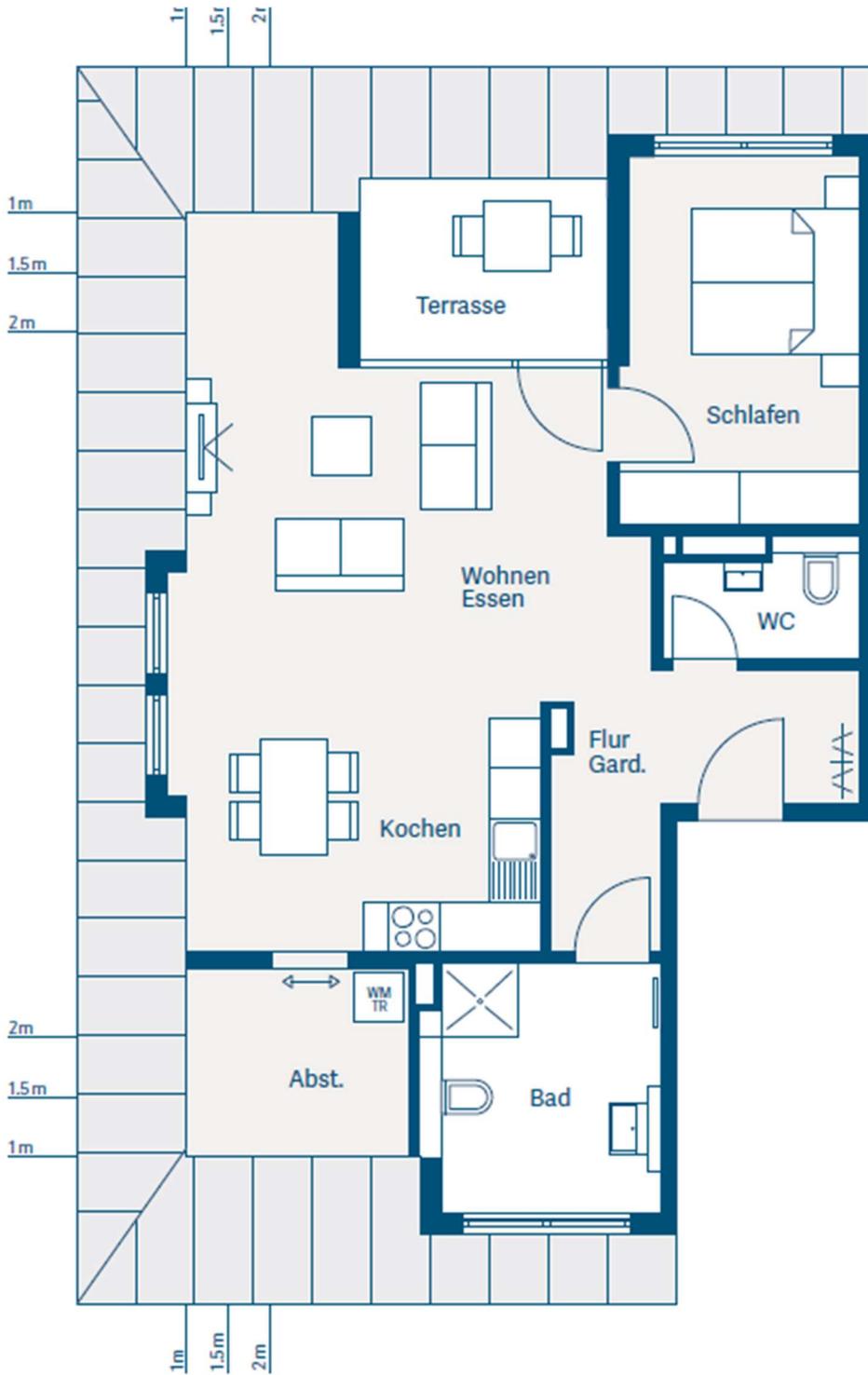


Stadtplan – Lage in Freiburg:



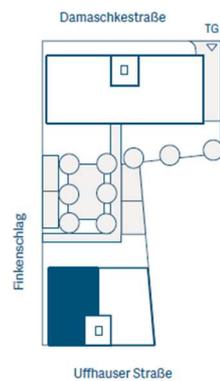
Kartengrundlage: © OpenStreetMap

Grundriss Wohnung Nr. 111



Dachgeschoss
3-Zimmer-Wohnung
71.08 m²

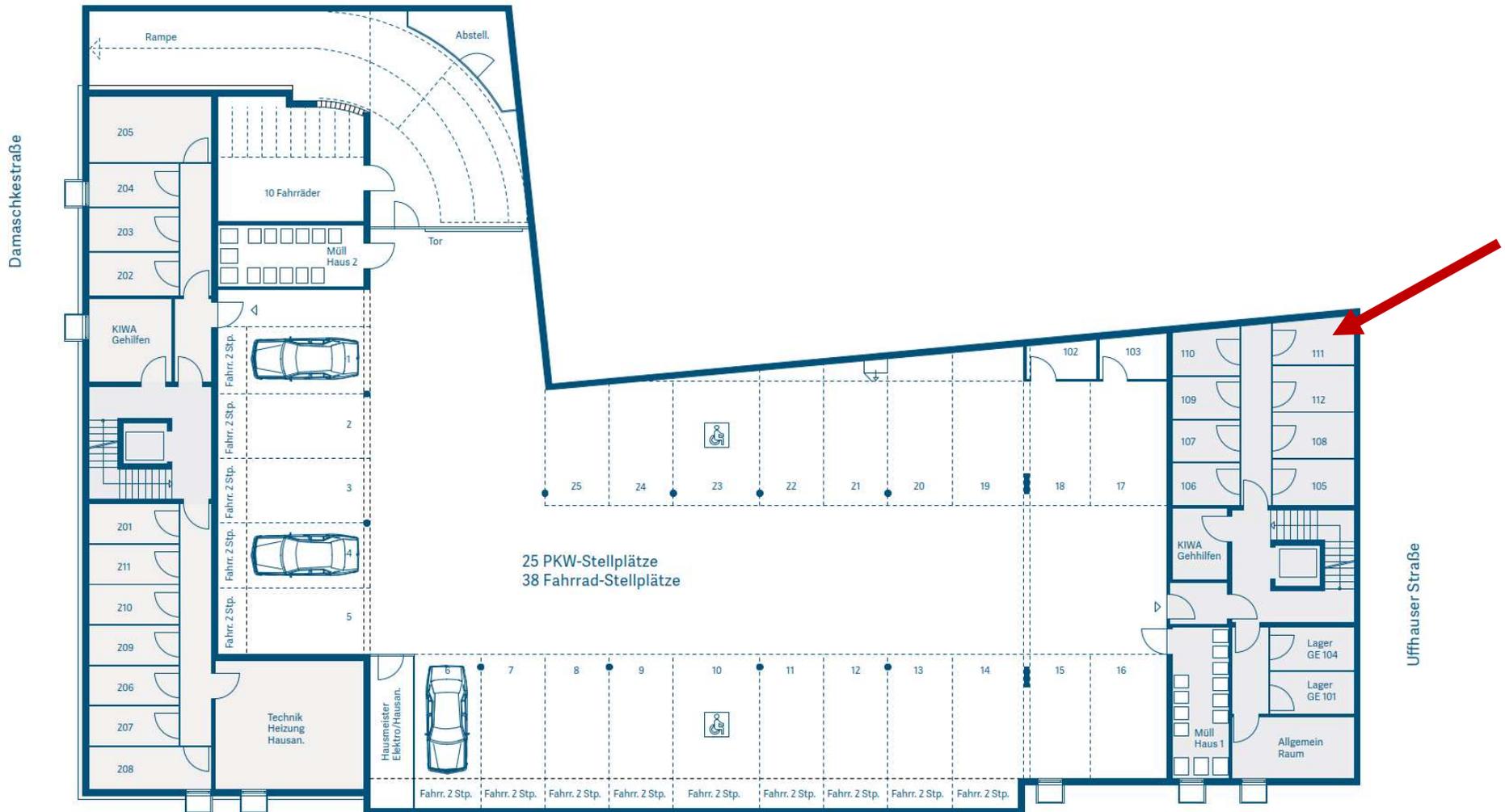
Wohnen/Essen	33.71 m ²
Schlafen	12.36 m ²
Bad	7.77 m ²
WC	2.76 m ²
Flur/Garderobe	7.93 m ²
Abstellraum	3.36 m ²
Terrasse (6.38 x 1/2)	3.19 m ²
Gesamtwohnfläche	71.08 m²



Küche:



Untergeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

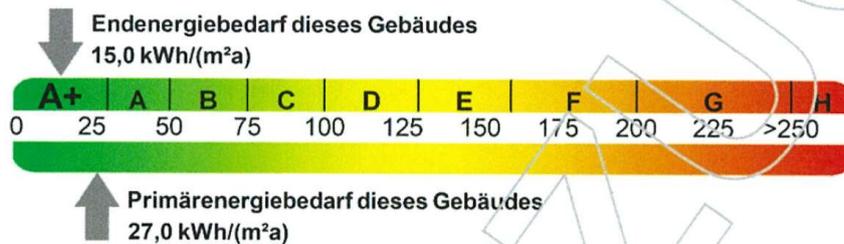
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,0 kWh/(m²a) Anforderungswert 37,9 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Hf

Ist-Wert 0,255 W/(m²K) Anforderungswert 0,465 W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

15,0 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:

Deckungsanteil: Anteil der Pflichterfüllung:

Summe:

0,0 % 0,0 %

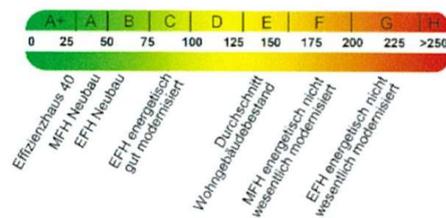
Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Wohnen in Freiburg - Haslach

In attraktiver Stadtlage in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle in der Carl Kistner-Strasse, wo das Leben des Stadtteils zusammenläuft. Das UFFHAUSER DUETT, ein wohldurchdachtes Ensemble aus 2 Stadthäusern mit einem ruhigen Gartenhof und einem bis ins Detail ausgefeilten Gesamtkonzept in zeitlos moderner Architektur. Das UFFHAUSER Duett bietet die perfekte Verbindung für Lebensqualität in anspruchsvoller Gestaltung, klarer Formgebung und durchdachter Funktionalität. Hier in der Uffhauserstraße 10 entstehen 9 hochwertige Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet mit Parkett und hochwertigen Bädern. Die Wohnungen besitzen eine hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten. Aufzug und Tiefgarage sind selbstverständlich. Zu jeder Wohnung gehört ein Keller. Die Beheizung erfolgt mittels moderner Wärmepumpe in Verbindung mit einer PV-Anlage, so daß sich ein sehr günstiger Energiewert ergibt (KfW 40 Energiestandard) (A+). **Sehr günstige Verbrauchskosten sind zu erwarten.**

Mietangebot

Mietbeginn: voraussichtlich 1. März 2025

3 Zimmer Wohnung Nr. 111 im Dachgeschoss mit ca. 71 m²,

hochwertige Einbauküche, Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Mietbeginn:	nach Absprache
Kaltmiete p.M.	€ 1.420,--
Einbauküche	€ 50,--
Nebenkostenvorauszahlung p. M.	€ 250,--
Tiefgaragenstellplatz	€ 80,--
Gesamtmiete p. M.	€ 1.800,--
Kautions = 2 Kaltmieten	3.100,-- €