

ZÄHRINGER DUO

KfW-40-
förderfähig



ZÄHRINGER DUO

Zwischen Bernlappstraße und Unterfeldstraße in Freiburg-Zähringen entstehen in ruhiger und exklusiver Wohnlage zwei wunderschöne Mehrfamilienhäuser, das „Zähringer DUO“ mit je 7 Wohneinheiten sowie einem Townhouse. Die Lage des Projektes, eingebettet in die Natur und umgeben von einer villenartigen Bebauung sprechen für sich. Eine gemeinsame Tiefgarage, von der aus Sie bequem und barrierefrei über einen Aufzug Ihre Wohnung erreichen können, runden das Projekt ab.

Es entstehen 2-bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen und ein separates Townhouse mit eigenem Eingang.



LEBENSWERTE FREIBURG-ZÄHRINGEN



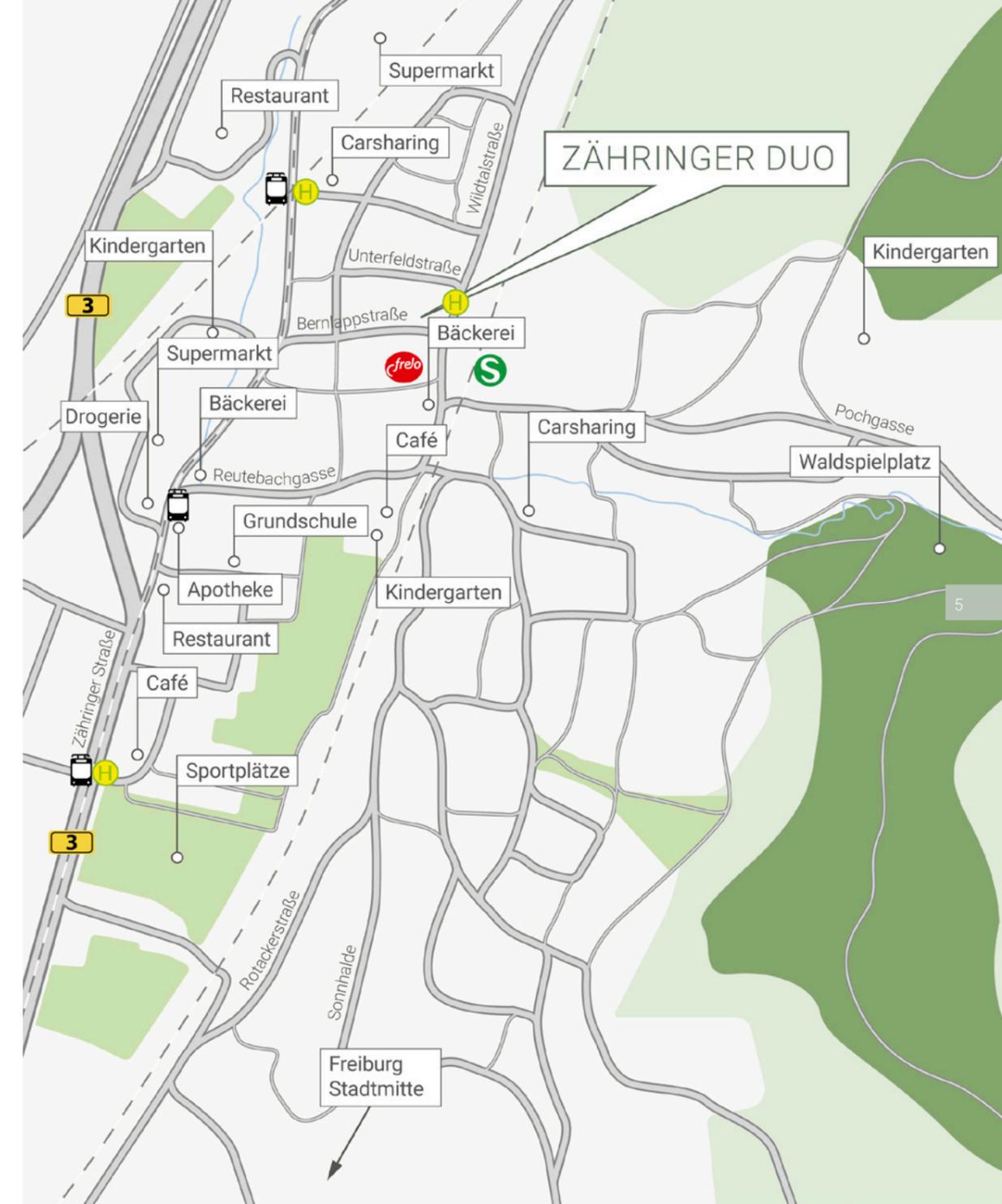
ZÄHRINGER DUO Stadtkarte

ALLES IN DER NÄHE

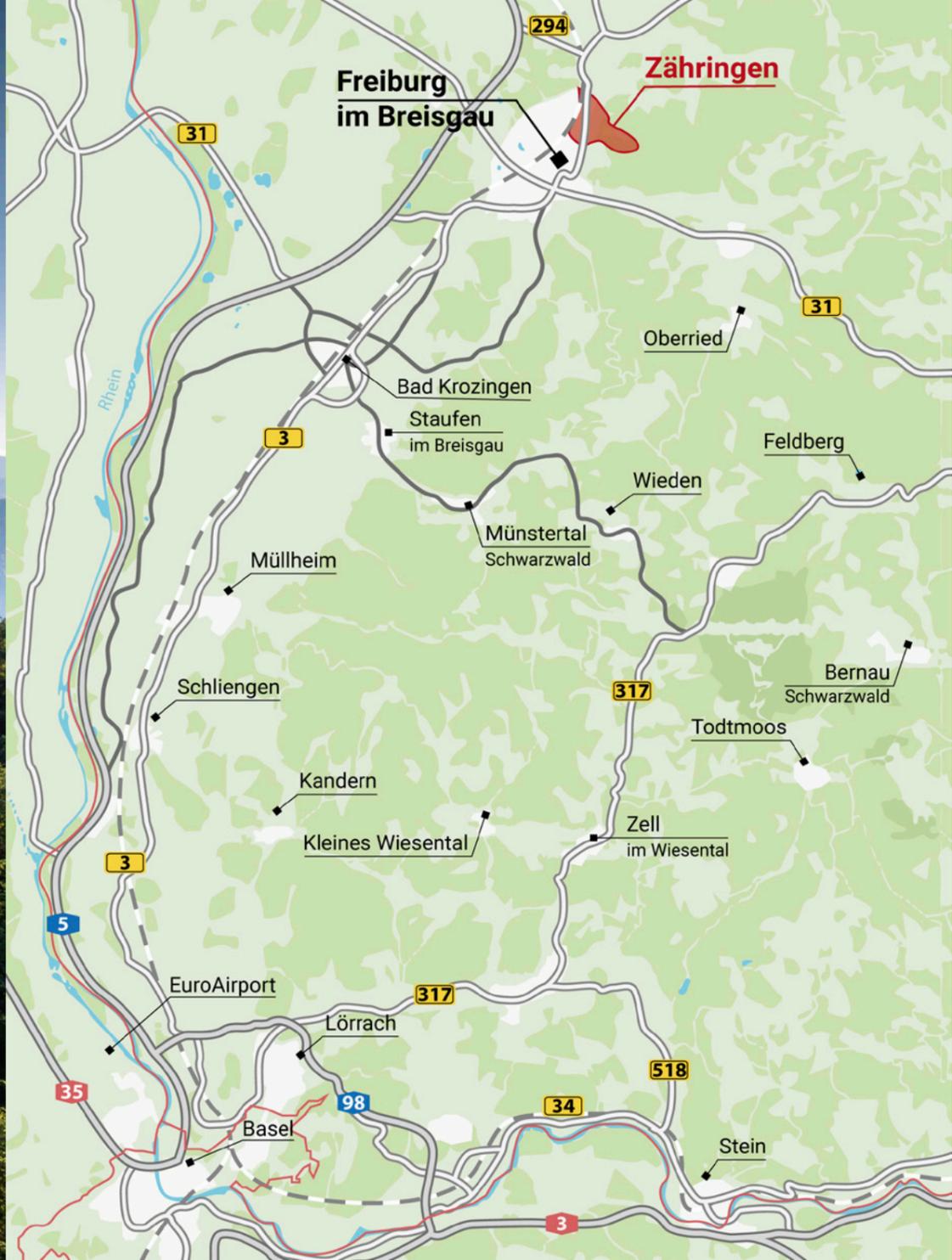
Nur wenige Meter von Ihrer Haustür entfernt beginnt eine offene Landschaft mit Feldern und Wiesen, welche zum Joggen, Radfahren oder Spaziergängen z.B. zur Ruine Zähringer Burg einlädt. Trotz der Nähe zur Natur gibt es alles, was für den Alltag wichtig ist, gleich um die Ecke: Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheken und ÖPNV sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



Zähringer Straße
Dank der nahegelegenen Straßenbahnhaltestelle sind Sie schnell im Zentrum Freiburgs.



ATTRAKTIVES UMLAND



ZÄHRINGER DUO Regionalkarte

STADTNAH UND NATURVERBUNDEN

Der ruhige Stadtteil Zähringen liegt nördlich der Freiburger Innenstadt am Fuße eines Berges, auf welchem sich die moosbewachsenen Überreste der gleichnamigen Höhenburg befinden.

Am überwiegend als Wohngebiet genutzten Stadtteil finden sich mehrere behagliche, traditionelle deutsche Kneipen und Restaurants sowie kleine Grünflächen, wie der Fritz-Ginter-Park. Zweimal pro Woche werden auf dem Bauernmarkt frische Erzeugnisse und Blumen verkauft.

Freiburg-Zähringen schafft die seltene Balance zwischen einer ruhigen und familiären Wohnlage, ausgeprägter Infrastruktur und äußerst kurzen Wegen zu ÖPNV und der Freiburger Innenstadt. Mit dem Fahrrad (ca. 11 min.) erreichen Sie die Innenstadt fast ebenso schnell wie mit dem Auto (ca. 9 min.). Die nächste S-Bahn Station ist nur 2-3 Minuten zu Fuß entfernt und benötigt etwa 4 Minuten bis zum Hauptbahnhof Freiburg. Eine Straßenbahn-Station ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe (ca. 5 min. zu Fuß)



Lebensfreude trifft Gastlichkeit:
die Region ist bekannt für ihre Weine, die herausragende Küche und ihre Gastfreundschaft.



Weinerlebnis:
besonders im Herbst, wenn sich das Laub der Reben rot färbt, bietet eine Tour durch die Weinberge ein unvergessliches Erlebnis.



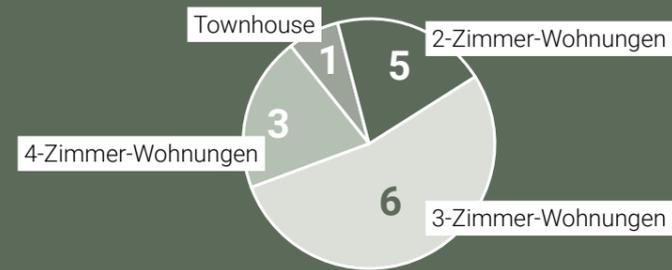
Naturnahes Wohnen, genießen Sie die hohe Freizeitqualität!
Rad- und Wanderwege führen weit ins Umland.

ZÄHRINGER DUO

Ihr neues Zuhause wird von einer großzügigen und liebevoll gestalteten Außenanlage umgeben sein, einschließlich der Gärten, die den Erdgeschoss-Wohnungen als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind. Die insgesamt 15 Wohnungen verteilen sich auf zwei Häuser und 4 Geschosse.

Aufgrund der geräumigen Wohnungen und der begrenzten Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude bilden sich kleine, private Wohnoasen, die ein entspanntes Miteinander ermöglichen.

Die Erdgeschosswohnungen bieten über eine großzügige Terrasse direkten Zugang zum eigenen Garten. In den oberen Etagen laden große Balkone zu erholsamen Sonnenbaden ein, während die Penthouse-Wohnungen ganz oben über eine großzügige Dachterrasse verfügen. Hier lässt sich der Feierabend entspannt bei einem guten Buch und einem Glas Wein oder in geselliger Runde mit Freunden genießen. Die Wohnflächen von ca. 60 m² bis 146 m² bieten sowohl für Singles als auch für Paare und Familien ausreichend Platz.



HAUS 1

HAUS 2

unverbindliche Illustration

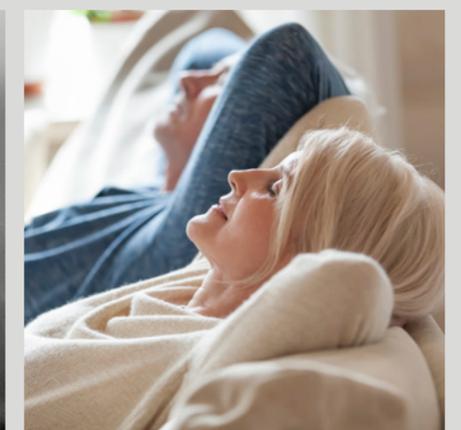
INNERE WERTE

In allen Räumen wird hochwertiges Eichenparkett verlegt, das stets für ein warmes und lebendiges Wohngefühl sorgt. Zusätzlich sind alle Wohnungen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, so dass auf störende Heizkörper verzichtet werden kann und die großzügigen, funktionalen Räume frei gestaltet werden können. Große, oft bodentiefe Fenster lassen zudem viel Tageslicht in die Innenräume und tragen zu einem hellen und freundlichen Wohngefühl bei.

Die Bäder sind als kleine Wellness-Oasen gestaltet und mit modernen, hochwertigen Sanitärobjekten z.B. Regenduschen, Handtuchheizkörpern und bodengleichen, gefliesten Duschen ausgestattet.

Mit einer komfortablen Video-Gegensprechanlage nehmen Sie Ihre Gäste bereits an der Hauseingangstüre in Empfang.

Von der Tiefgarage gelangt man mit dem Aufzug bequem in jede Wohnebene. Somit sind alle Wohneinheiten schwellenlos erreichbar.

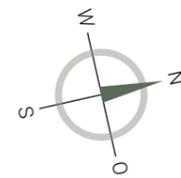
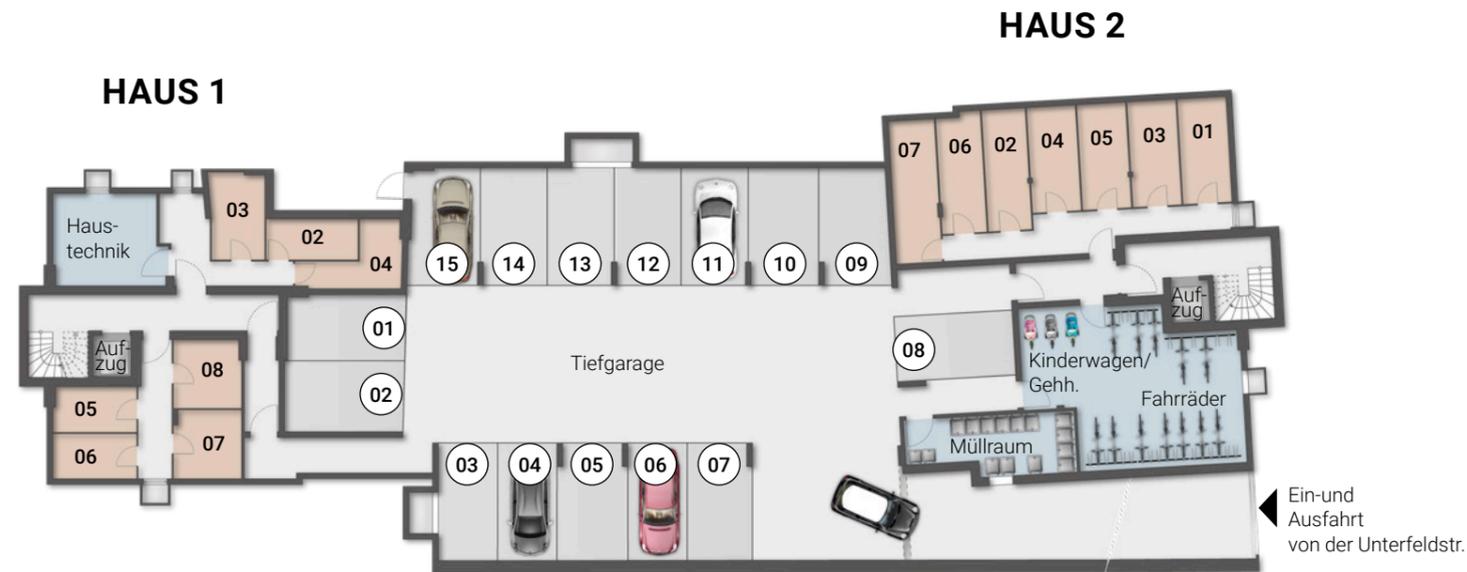




UNTERGESCHOSS

In der hauseigenen Tiefgarage ist ausreichend Platz für Ihr Auto. Trockenem Fußes gelangen Sie von der Tiefgarage im Untergeschoss über das Treppenhaus mit dem Aufzug direkt in Ihre Wohneinheit.

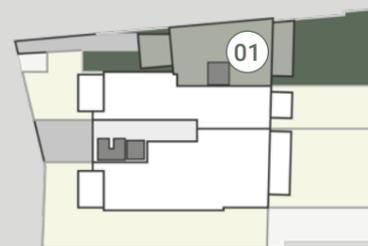
Zu jeder Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum. Als Gemeinschaftsräume stehen ein großer Fahrradabstellraum und ein separater Müllraum zur Verfügung.



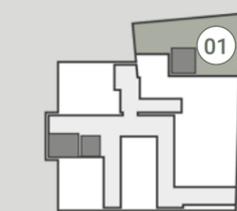
IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- ☑ Helle, lichtdurchflutete Räume durch größtenteils bodentiefe Fenster
- ☑ Hoher Wohnkomfort mit Fußbodenheizung und Parkett
- ☑ Videogegensprechanlage
- ☑ Hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleichen, gefliesten Duschen
- ☑ Komfortabler Aufzug von der Tiefgarage bis auf die Wohnebenen
- ☑ Eigene Tiefgaragenstellplätze sorgen für sicheres Parken
- ☑ Ruhige Lage mit erstklassiger Infrastruktur und ÖPNV
- ☑ Penthouse-Wohnungen mit großen Terrassen
- ☑ Wenige Gehminuten in die Natur
- ☑ KfW 40 förderfähig – zinsgünstige Darlehen

ZÄHRINGER DUO Grundrisse



EG



UG



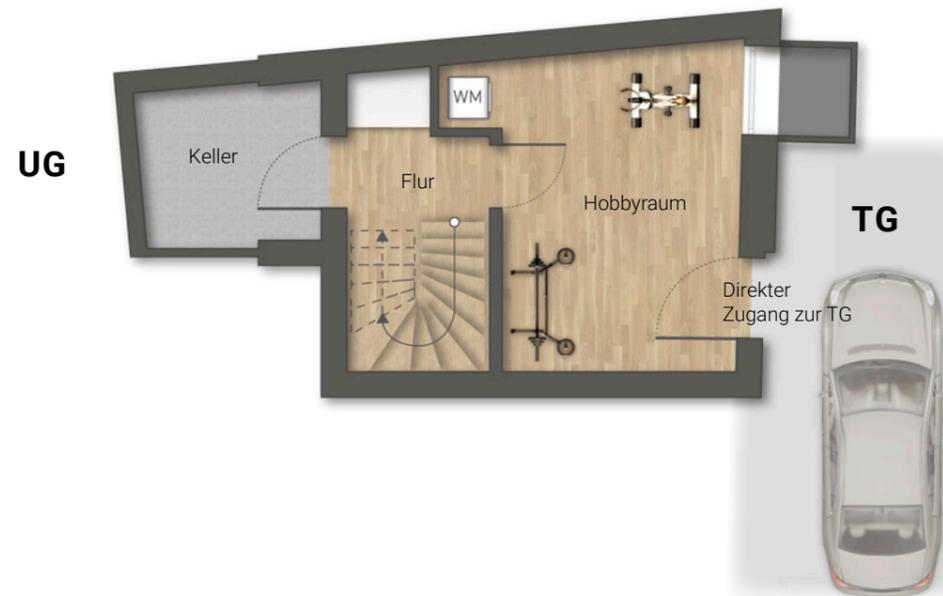
1.OG

HAUS 01
WOHNUNG 01 / TOWNHOUSE
3-ZIMMER – UG/EG/1. OG

Wohnen/Essen	25,91 m ²
Kochen	5,24 m ²
Schlafen	18,87 m ²
Zimmer	10,76 m ²
Bad	7,32 m ²
WC	1,59 m ²
Diele/Gard.	6,38 m ²
Flur	2,18 m ²
Balkon (50%)	2,35 m ²
Terrasse Nord (50%)	5,13 m ²
Terrasse Süd (50%)	4,68 m ²

Gesamt	90,40 m²
Hobbyraum (NF) (voll ausgebaut)	16,10 m ²

Gesamt (Wfl. + NF)	106,50 m²
Gartenanteil	ca. 70 m ²



UG

TG

1.OG



EG





unverbindliche Illustration



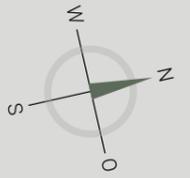
Grundstück aus Darstellungsgründen gekürzt.



HAUS 01
WOHNUNG 02
2-ZIMMER – EG

Wohnen/Essen/Kochen	24,77 m ²
Schlafen	12,65 m ²
Bad	5,06 m ²
Diele/Gard.	8,56 m ²
Abst.	2,97 m ²
Terrasse Nord (50%)	2,43 m ²
Terrasse Süd (50%)	4,41 m ²

Gesamt	60,84 m²
Gartenanteil	ca. 70 m ²



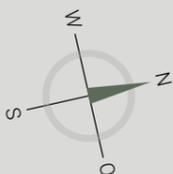


HAUS 01
WOHNUNG 03
3-ZIMMER – EG

Wohnen/Essen/Kochen	28,89 m ²
Schlafen	14,80 m ²
Zimmer	11,64 m ²
Bad	7,32 m ²
WC(DU)	4,90 m ²
Diele/Gard.	10,28 m ²
Abst.	3,50 m ²
Terrasse Nord (50%)	5,95 m ²
Terrasse Süd (50%)	4,41 m ²

Gesamt 91,68 m²

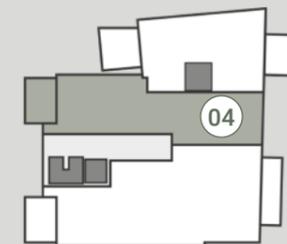
Gartenanteil ca. 105 m²



BARRIEREFREI



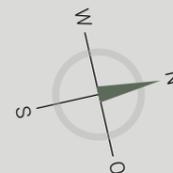
Grundstück aus Darstellungsgründen gekürzt.



HAUS 01
WOHNUNG 04
2-ZIMMER – 1.OG

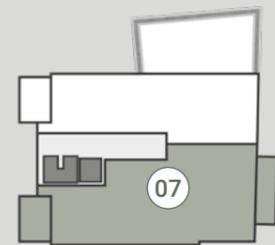
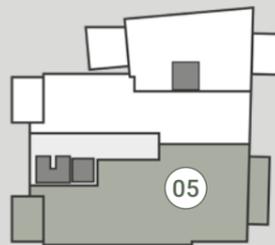
Wohnen/Essen/Kochen	24,77 m ²
Schlafen	12,65 m ²
Bad	5,06 m ²
Diele/Gard.	8,56 m ²
Abst.	2,92 m ²
Balkon (50%)	4,41 m ²

Gesamt 58,36 m²



1.OG

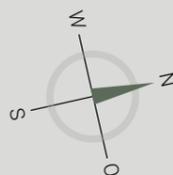
2.OG



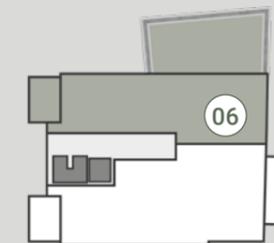
HAUS 01
WOHNUNG 05/07
3-ZIMMER – 1.OG/2.OG

Wohnen/Essen/Kochen	28,89 m ²
Schlafen	14,80 m ²
Zimmer	11,64 m ²
Bad	7,32 m ²
WC/DU	4,90 m ²
Diele/Gard.	10,28 m ²
Abst.	3,50 m ²
Balkon Süd (50%)	4,41 m ²
Balkon Nord (50%)	3,61 m ²

Gesamt 89,33 m²



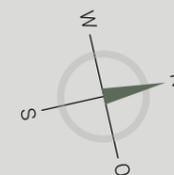
BARRIEREFREI

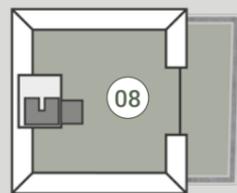


HAUS 01
WOHNUNG 06
2-ZIMMER – 2.OG

Wohnen/Essen/Kochen	32,73 m ²
Schlafen	15,01 m ²
Bad	6,83 m ²
Diele/Gard.	7,85 m ²
Balkon (50%)	4,34 m ²
Terrasse (50%)	16,96 m ²

Gesamt 83,71 m²

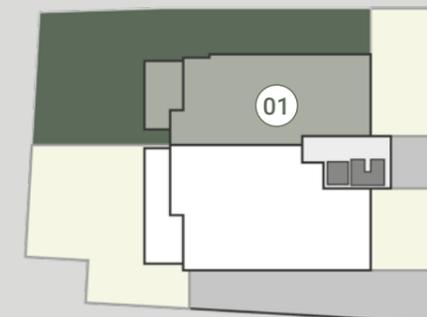
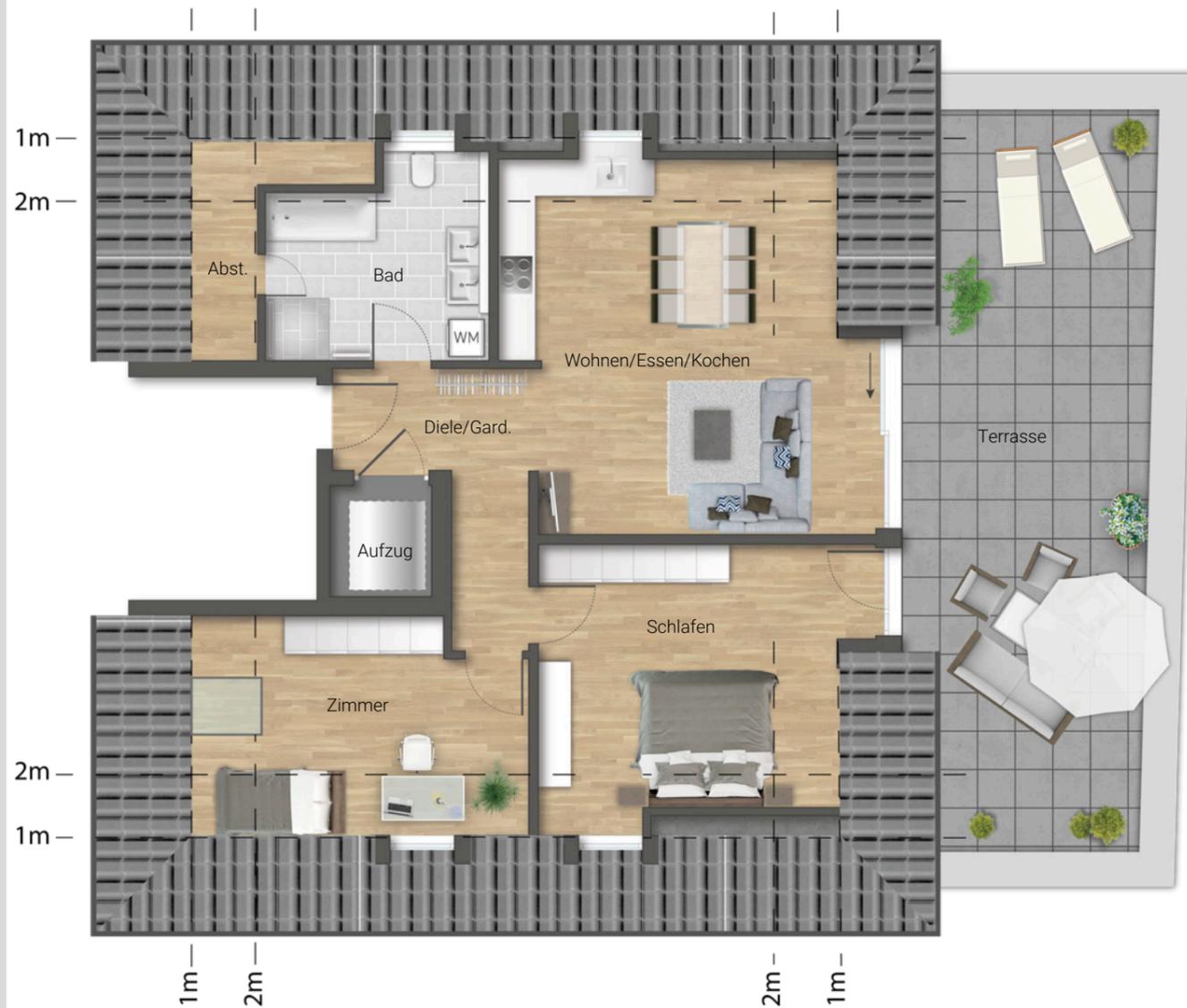




HAUS 01
WOHNUNG 08
3-ZIMMER – DG

Wohnen/Essen/Kochen	29,97 m ²
Schlafen	19,61 m ²
Zimmer	14,11 m ²
Bad	10,43 m ²
Diele/Gard.	8,36 m ²
Abst.	2,05 m ²
Terrasse (50%)	21,69 m ²

Gesamt 106,22 m²

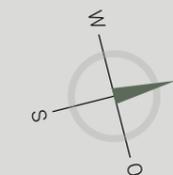


HAUS 02
WOHNUNG 01
3-ZIMMER – EG

Wohnen/Essen/Kochen	28,41 m ²
Schlafen	13,97 m ²
Zimmer	12,17 m ²
Bad	7,54 m ²
WC	2,34 m ²
Diele/Gard.	10,93 m ²
Abst.	2,97 m ²
Terrasse (50%)	6,85 m ²

Gesamt 85,18 m²

Gartenanteil ca. 145 m²



Grundstück aus Darstellungsgründen gekürzt.

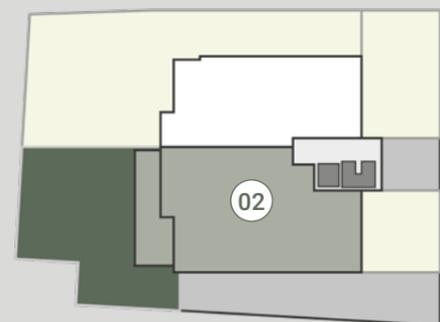
BARRIEREFREI



HAUS 02

HAUS 01

ZÄHRINGER DUO Grundrisse

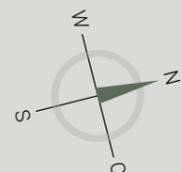


HAUS 02
WOHNUNG 02
4-ZIMMER – EG

Wohnen/Essen/Kochen	32,70 m ²
Schlafen	14,45 m ²
Zimmer 1	12,90 m ²
Zimmer 2	14,43 m ²
Bad	7,80 m ²
WC/DU	6,41 m ²
Diele/Gard.	13,63 m ²
Abst.	2,84 m ²
Terrasse (50%)	10,21 m ²

Gesamt 115,37 m²

Gartenanteil ca. 95 m²

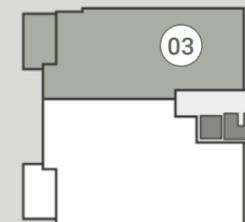


BARRIEREFREI

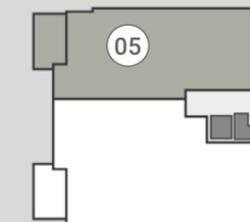


Grundstück aus Darstellungsgründen gekürzt.

1.OG



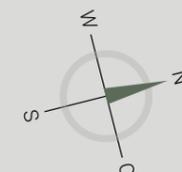
2.OG



HAUS 02
WOHNUNG 03/05
3-ZIMMER – 1.OG/2.OG

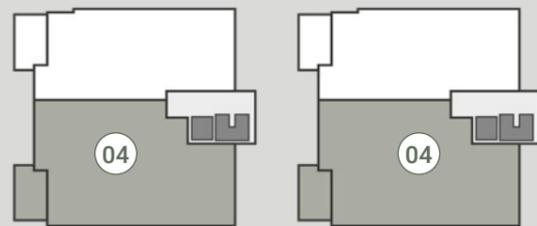
Wohnen/Essen/Kochen	28,41 m ²
Schlafen	13,97 m ²
Zimmer	12,17 m ²
Bad	7,56 m ²
WC	2,34 m ²
Diele/Gard.	10,93 m ²
Abst.	2,97 m ²
Balkon (50%)	4,72 m ²

Gesamt 83,06 m²



1.OG

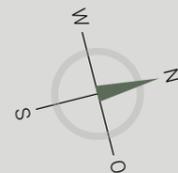
2.OG



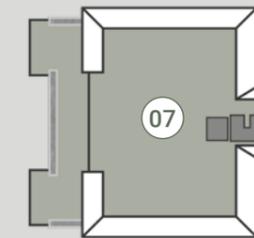
HAUS 02
WOHNUNG 04/06
4-ZIMMER – 1.OG/2.OG

Wohnen/Essen/Kochen	32,73 m ²
Schlafen	14,64 m ²
Zimmer 1	12,90 m ²
Zimmer 2	14,43 m ²
Bad	7,83 m ²
WC/DU	6,41 m ²
Diele/Gard.	13,25 m ²
Abst.	2,98 m ²
Balkon (50%)	4,67 m ²

Gesamt 109,82 m²



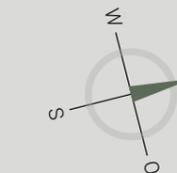
1m 2m 2m 1m



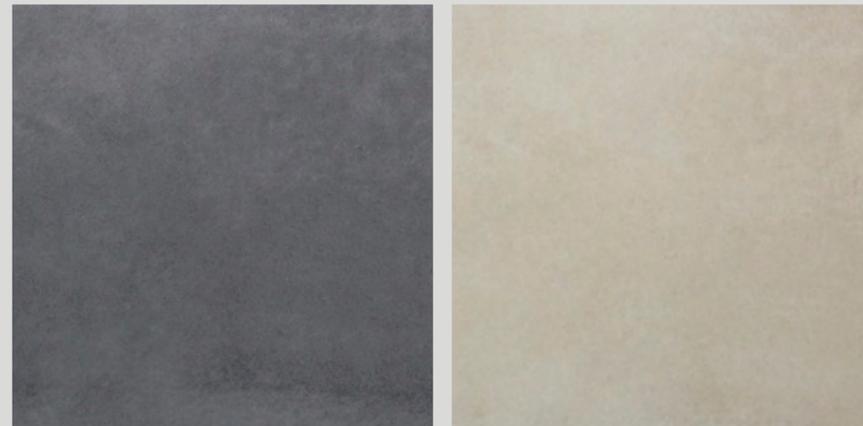
HAUS 02
WOHNUNG 07
3-ZIMMER – DG

Wohnen/Essen/Kochen	42,99 m ²
Schlafen	23,65 m ²
Zimmer	19,68 m ²
Bad	12,69 m ²
WC	2,81 m ²
Diele/Gard.	15,37 m ²
Abst.	3,06 m ²
Abst.	2,05 m ²
Terrasse (50%)	24,50 m ²

Gesamt 146,79 m²



AUSSTATTUNGSBEISPIELE:



Sonderwünsche:

Gerne prüfen wir für jeden Kunden individuell Sonderwünsche. Diese müssen mit der Planung und Bauleitung rechtzeitig abgestimmt und auf Umsetzbarkeit geprüft werden.

Solide Massivbauweise

Wärmegeämmte Massivaußenwände

Gehobene Ausstattung

Eichenparkett
Großformatige Fliesen, Jalousien oder Rollläden elektrisch betrieben
Bodengleiche Dusche, Fußbodenheizung, Regendusche
Videogegensprechanlage

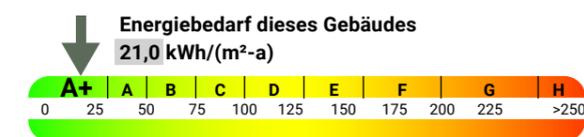
Energieeffizient und umweltfreundlich

KfW-Energieeffizienzhaus 40
Wärmepumpe

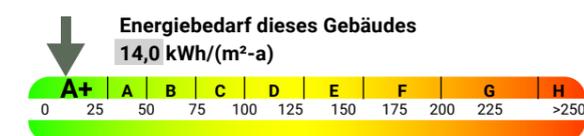
Energieeffizient und umweltfreundlich (vorläufige Angaben)

Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix
Endenergiebedarf: Haus 1: 21,0 kWh, Haus 2: 14,0 kWh
Energieeffizienzklasse: A+
Baujahr: 2024

Haus 1:



Haus 2:



REFERENZEN:



Bad Krozingen, „Wohnen am Schlosspark“



Freiburg, „Rehling 5“

Die Firma **Koch Wohnbau** blickt auf eine lange Familiengeschichte zurück. 1908 gegründet, ist sie weit über Freiburg bekannt.

Das Unternehmen hat im Laufe der Jahre eine große Zahl von Neubauten und Sanierungen realisiert: Doppel- und Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Eigentumswohnanlagen sowie Gewerbeeinheiten im Raum Freiburg und Umgebung.

Ihr renommierter Partner mit Tradition und einer Vielzahl von Referenzen.

... baut Lebens(t)räume seit über 100 Jahren.



Kirchhofen, „Wohnen im Winzergarten“



Staufen, „Wohnen am Mühlbach“

Bauherr:

Koch Wohnbau
Am Marktplatz 2
79249 Merzhausen
Telefon: 0761 888 905-15
info@koch-wohnbau.de



Haftungshinweise: Alle Angaben wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und haben wegen des derzeitigen frühen Planungsstadiums vorläufigen Charakter. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden. Alle im Exposé dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich. Irrtümer, Auslassungen und Änderungen bleiben vorbehalten. Niemand ist berechtigt von diesem Exposé abweichende Angaben zu machen, es sei denn, dies erfolgt mit schriftlicher Zustimmung des verantwortlichen Vertragspartners. Einzelheiten regeln der notarielle Kaufvertrag und die ausführliche Baubeschreibung. Alle Fotos und Grafiken in diesem Exposé sind Beispiele und Vorschläge des Architekten und des Grafikers zur besseren Vorstellung. Das gezeigte Mobiliar ist nicht in den Gesamtkosten des Vertragsobjektes enthalten. Änderungen vorbehalten.

Layout und Illustrationen © Immograph GmbH

Bildnachweise: Cover und S. 2/3: © Koch Wohnbau GmbH, S.4: Freiburg Zähringen © christiane65-stock.adobe.com, S.5: Zähringer Straßenbahn © Koch Wohnbau GmbH, S.6: Freiburg © simonwhitehurst-stock.adobe.com, S.7: Paar im Café © goodluz-stock.adobe.com, Paar © nd3000-stock.adobe.com, Weinreben © magicbeam-stock.adobe.com, S.9: Balkon © Gregory Lee-stock.adobe.com, Aufzug © Kayode-stock.adobe.com, Paar © fizkes-stock.adobe.com, Vater mit Kind © Geber86-iStock.com, Bett © arinahabich-stock.adobe.com, Kanne © puhimec-stock.adobe.com, S.15: Kissen © ablokhin-stock.adobe.com, S.16: © Koch Wohnbau GmbH, S.24 und S.25: © Koch Wohnbau GmbH, S.30 und 31 © Koch Wohnbau GmbH