

Merzhausen- in aussichtsreicher Lage.  
Ideal für Ruhesuchende. Neubau 3-ZW  
im DG eines 3-Fam.-Hauses.



reutemerzhausen

79249 Merzhausen  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Objektart</b>                  | Wohnung                      |
| <b>Objekttyp</b>                  | Dachgeschoss                 |
| <b>PLZ</b>                        | 79249                        |
| <b>Land</b>                       | Deutschland                  |
| <b>Ort</b>                        | Merzhausen                   |
| <b>Wohnfläche</b>                 | ca. 90,69 m <sup>2</sup>     |
| <b>Anzahl Zimmer</b>              | 3                            |
| <b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>    | 1                            |
| <b>Kellerfläche</b>               | ca. 11,92 m <sup>2</sup>     |
| <b>Kaltmiete</b>                  | 1.650,00 €                   |
| <b>Kaution</b>                    | 4950 €                       |
| <b>Stellplatzmiete</b>            | 50,00 €                      |
| <b>Stellplatzanzahl</b>           | 1                            |
| <b>Netto Kaltmiete</b>            | 1.650,00 €                   |
| <b>Nebenkosten</b>                | 250,00 €                     |
| <b>Warmmiete</b>                  | 1.950,00 €                   |
| <b>Baujahr</b>                    | 2024                         |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>     | A+                           |
| <b>Energieausweis</b>             | Bedarfsausweis               |
| <b>Endenergiebedarf</b>           | 8,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 05.05.2034                   |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 2024                         |
| <b>wesentlicher Energieträger</b> | Luft/wasser Wärmepumpe       |
| <b>Heizungsart</b>                | Zentralheizung               |
| <b>Fahrstuhl</b>                  | Kein Fahrstuhl               |
| <b>Stellplatzart</b>              | Stellplatz im Freien         |
| <b>Balkon/Terrasse</b>            | Ja                           |
| <b>Balkon</b>                     | Ja                           |
| <b>Unterkellert</b>               | Ja                           |
| <b>verfügbar ab (HP)</b>          | 15.11.2025                   |



## Beschreibung

Bitte fragen Sie nur Online über das Kontaktformular an. Bitte beschreiben Sie mit der Anfrage kurz Ihren Haushalt.

Diese großzügige und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Neubau-Dreifamilienhaus und bietet ein außergewöhnlich komfortables Wohnambiente. Die Architektur des Hauses verbindet zeitgemäße Gestaltung mit energieeffizienter Bauweise – dokumentiert durch einen Energieausweis der Klasse A+, der niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort garantiert.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein helles, offenes Raumgefühl. Der Wohn- und Essbereich ist durch große Fensterflächen lichtdurchflutet und ermöglicht einen angenehmen Blick ins Grüne. Die integrierte hochwertige Markeneinbauküche bietet moderne Geräte, viel Stauraum und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Die gesamte Wohnung ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima sorgt. Das stilvolle Tageslichtbad überzeugt durch seine moderne Gestaltung, die hochwertige Sanitärausstattung und eine bodengleiche Dusche, die sowohl optisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, der einen herrlichen Blick auf den Schönberg und die umliegende Natur bietet – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Video-Gegensprechanlage, die Sicherheit und Komfort im Alltag vereint.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großer, gut nutzbarer Kellerraum sowie ein praktischer Außenstellplatz, der das Angebot perfekt abrundet.

Dank der energieeffizienten Gebäudetechnik, der hochwertigen Ausstattung und der naturnahen, dennoch sehr gut angebundenen Lage eignet sich diese Wohnung ideal für ruhesuchende Paare, die modernen Wohnkomfort in ruhiger Umgebung schätzen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in erstklassiger Wohnlage von Merzhausen, einer der beliebtesten Gemeinden im südlichen Freiburger Umland. Die Adresse liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet mit vorwiegend moderner Architektur und hervorragender infrastruktureller Anbindung.

Merzhausen grenzt unmittelbar an Freiburg im Breisgau und bietet damit eine perfekte Kombination aus stadtnaher Lage und hoher Wohn- und Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige gastronomische Angebote sind bequem zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar.

Für Familien besonders attraktiv: Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Naturliebhaber profitieren von der direkten Nähe zum Schauinsland, dem Hexental und den weitläufigen Wander- und Radwegen des Schwarzwalds. Die Umgebung bietet Erholung, Natur und Aktivität nur wenige Minuten von der Haustür entfernt.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Freiburger Innenstadt in wenigen Minuten – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad oder Auto.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität, hervorragende Infrastruktur und unmittelbare Nähe zur Natur.

## Ausstattung Beschreibung

Einbauküche

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Bildergalerie





# Bildergalerie



# Bildergalerie





# Bildergalerie



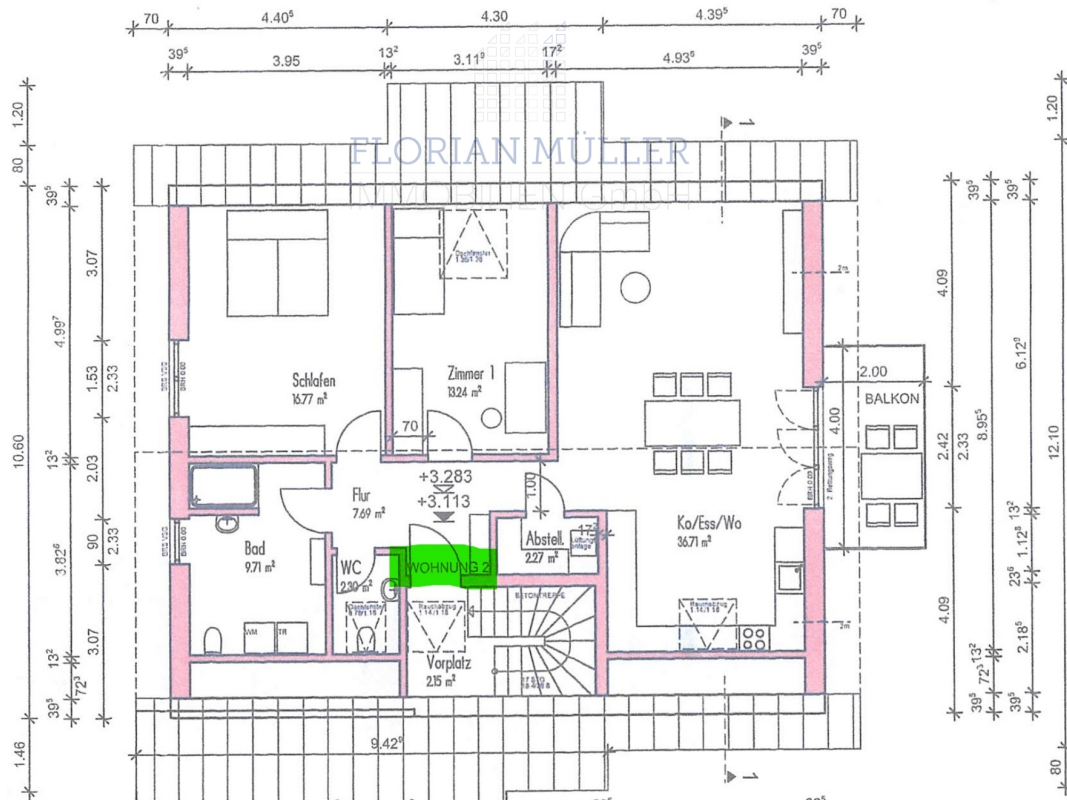


# Bildergalerie

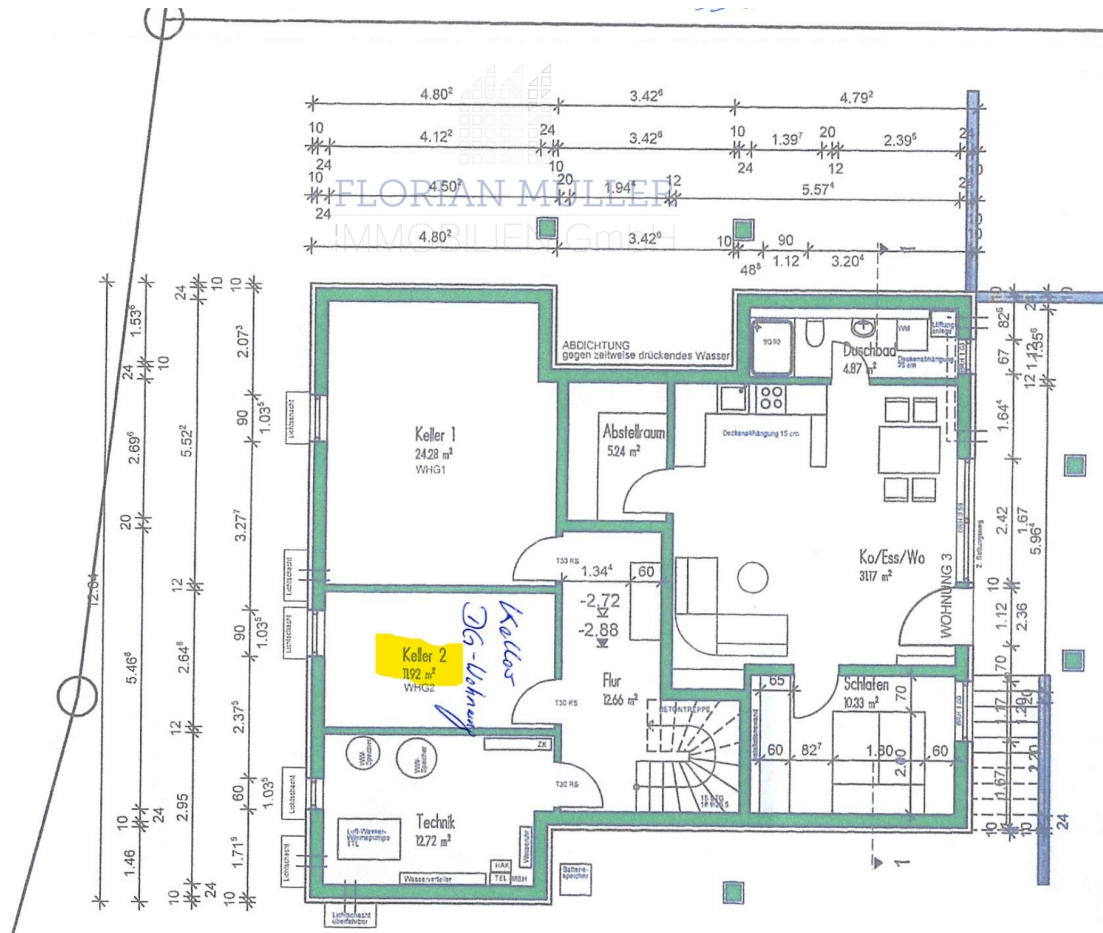


IMG\_8873

# Grundriss DG WHG 2



# Grundriss KG





**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller  
Florian Müller Immobilien GmbH  
Willy-Brandt-Allee 14  
79111 Freiburg  
Tel.: 0761/8972433  
Fax.: 0761/8972432

Homepage: [www.m-immobilien.de](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)