

**Erfüllen Sie sich Ihren ganz persönlichen Wohn(t)raum**  
auf einem reizvoll gelegenen Erbbaugrundstück  
und profitieren Sie von einem zusätzlichen Kinderbonus...



Objektkennung 5901  
**79774 Albruck, Römerweg 11**

ein Angebot der  
**ImmoLine Freiburg**  
Swetlana-Geier-Straße 11, 79100 Freiburg

Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

## Eckdaten

Objektart	Doppelhaushälfte
Ortsangaben	Albbruck (Albert)
Lageart	allg. Wohngebiet
Lageart	gewachsenes Wohnumfeld
Kaufpreis (*)	ca. 340.700 €
Grundstücksfläche	ca. 523 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Baubeginn (angestrebt)	Frühjahr 2021
Bezugstermin (angestrebt)	Sommer 2022
Erbbaurecht	Ja
- Laufzeit	99 Jahre
- Erbbauzins mtl.	174,00 €
- Erbbaurechtgeber	Pfarrpfündestiftung
& Grundstückseigentümer	der Erzdiözese Freiburg

Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Etagenanzahl	3
Einbauküche	Nein
Stellplatztyp	Aussenstellplatz
Stellplatztyp (optional)	Garage
Stellplatzanzahl	1 (+ 1)
Qualität Zustand	sehr gut
Barrierefrei	Nein
Zustand	Erstbezug
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Laminat
Keller	Ja
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis liegt vor	Noch nicht vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Dachform	Satteldach

(\*) Die Begrifflichkeit „Kaufpreis“ beziffert i.w. die Summe der Herstellkosten für die schlüsselfertige Errichtung der Gebäude durch die Weisenburger Bau GmbH, nebst den im Zuge der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vom Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsgeber bereits verauslagten Anlieger- und Erschließungsbeiträge.

Nicht im „Kaufpreis“ enthalten sind die Hausanschlusskosten (u.a. Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation, Grabarbeiten für die Versorgungsleitungen). Diese betragen je Grundstück ca. Euro 4.000,-.

## Provision

Keine zusätzliche Käuferprovision

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

## Objektbeschreibung

In landschaftlich reizvoller und familiengerechter Lage können wir Ihnen ein äußerst attraktives Bauvorhaben auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg anbieten. Insgesamt können in einem gewachsenen Wohngebiet acht Doppelhaushälften auf real geteilten Grundstücken in leichter Hang-/ Aussichtslage entstehen.

Die Häuser orientieren sich in moderner Architektursprache an der umgebenden Bebauung und bieten außergewöhnliche Raumqualitäten. Viel Licht und Transparenz prägen hierbei das Interior Design und offene Raumstrukturen verbinden die verschiedenen Lebensbereiche.

Die durchdachten Grundrisse und Ausstattungsdetails ermöglichen es Ihnen, Ihre Möbel optimal zu stellen und Ihre Räume so zu organisieren, wie es Ihrem Traum vom Leben und Genießen entspricht. Die sorgfältig ausgewählten Materialien schaffen die Basis zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Gestaltungsideen, und letztendlich einem besonderen Wohlfühlambiente.

Als kommunikative Mittelpunkte sind die Küchen offen gestaltet. So wird der Wohnbereich vergrößert und Sie genießen mehr Freiheit zum Kochen, Essen, Arbeiten und Beisammensein.

Im Bad werden Sie morgens munter und können abends entspannen. Wie schön, wenn jeder Badbesuch zum kleinen Wellness-Erlebnis im eigenen Spa wird. Stilsichere Armaturen sowie die geschickte Raumausnutzung sorgen für ein großzügiges, angenehmes Raumgefühl.

Erfüllen Sie sich Ihren eigenen, ganz persönlich gestalteten, Wohn(t)raum.

Wir freuen uns darauf, Sie hierbei unterstützen zu dürfen.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

## Lage

In Albbbruck, nur wenige Autominuten von Waldshut entfernt, erwartet Sie eine hervorragende Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von ihrem zukünftig neuen Zuhause gut zu erreichen. Hierzu zählen Supermärkte, Betreuungsstätten für Kinder, Schulen, Banken, Ärzte und Apotheken. Eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen und Vereinen sorgt für ein lebendiges Gemeindeleben.

Die schöne Umgebung mit seinen Sehenswürdigkeiten laden zu vielseitigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten ein. Herrliche Rad- und Wanderwege bieten einen schönen Ausgleich zum Alltag. Auch das Elsass und die nahegelegene Schweiz sind lohnende Ausflugsziele.

Albbbruck liegt an der deutsch-schweizerischen Grenze am Südrand des Schwarzwaldes an der Mündung der Alb in den Rhein und verfügt über ein sehr gutes öffentliches Verkehrsnetz. Nur wenige Gehminuten von Ihrem zukünftig neuen Zuhause entfernt erreichen Sie bequem eine Bushaltestation mit Busverbindungen nach Waldshut sowie nach Bad Säckingen. Die Hochrheinbahn verbindet im Halbstundentakt Albbbruck mit der Wirtschaftsregion Basel.

Auch mit dem PKW sind Sie in Albbbruck bestens angebunden. Durch die direkte Anbindung an die Bundesstraße B 34 erreichen Sie bequem und in wenigen Minuten das Zentrum von Waldshut oder Bad Säckingen. Die Autobahn 3 Richtung Basel oder Zürich ist über den Grenzübergang „Laufenburg“ in wenigen Minuten zu erreichen. Der Flughafen Zürich-Kloten ist in knapp einer halben Stunde, der Euroairport Basel/Mulhouse/Freiburg in etwas weniger als einer Stunde erreichbar.

### **Makrolage:**

+ Bushaltestelle:	Entfernung ca. 0,4 km
+ Bahnhof:	Entfernung ca. 2,1 km
+ KiGa/ Kita:	Entfernung ca. 1,8 km
+ Zentrum/ Rathaus:	Entfernung ca. 2,5 km

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29

## Ausstattung

Die Häuser werden nach den Kriterien der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV 2014 mit den Verschärfungen zum 01.01.2016 erstellt.

### **Bauweise:**

Kelleraußenwände aus WU - Beton nach Statik. Tragende Innen- und Außenwände in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Betonwandscheiben nach Statik. Nicht tragende Innenwände als doppeltbeplankte GK - Ständerwandkonstruktion. Massivdecken aus Beton.

### **Heizung / Warmwasser-Versorgung:**

Die Häuser werden mit einer modernen Gasthermen-Heizung mit solarer Brauchwasserunterstützung beheizt und halten das EEWärmeG 2015 ein.

### **Fliesen und Bodenbelagsarbeiten:**

Die Flure im EG und KG, das Gäste-WC, Küche und Bad erhalten Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm. Das Bad erhält Wandfliesen im Format 30 x 60 cm und wird türhoch, im Duschbereich raumhoch gefliest. Wohn-/ Ess- und Schlafräume erhalten einen Laminatboden.

### **Sanitärausstattung:**

Die Sanitärgegenstände sind in weiß vorgesehen. Im Bad befindet sich neben der Badewanne auch eine Dusche sowie ein Handwaschbecken und ein wandhängendes WC.

### **Zugang/Außenanlagen:**

Die Erdterrasse, und der Hauszugang werden mit Betonplatten belegt. Im Außenbereich befindliche Pflasterflächen der allgemeinen Zuwege werden als Betonpflaster hergestellt. Stellplätze werden mit Fugenpflaster hergestellt. Bei der Gestaltung der Außenanlagen haben Sie freie Hand. Die Pflanzfläche wird nach einem Auftrag von ca. 15 cm – 20 cm Oberboden übergeben. Die Oberfläche der Pflanzfläche wird den Geländebeziehungen angepasst.

Gerne lassen wir Ihnen eine ausführliche Baubeschreibung sowie einen Sonderwunschkatalog zukommen.

## Sonstiges

### Erbbaurecht:

Die Grundstücke können (ausschließlich) im Erbbaurecht übernommen werden. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht mit dem Unterschied, dass Sie das Baugrundstück nicht erwerben müssen, sondern für die Dauer der Nutzung den sog. Erbbauzins bezahlen. Dieser beträgt für das hier angebotene Grundstück monatlich 174,00 Euro.

Das Erbbaurecht ist geregelt in der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbRVO) und im hier vorliegenden Fall insbesondere interessant für Familien mit Kindern. Denn: Die Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg gewährt auf den o.a. Erbbauzins für jedes minderjährige Kind eine Ermäßigung von 20% (maximal für 4 Kinder) während der ersten 7 Jahre.

### Kaufpreis:

Die Begrifflichkeit „Kaufpreis“ beziffert die Summe der Herstellkosten für die schlüsselfertige Errichtung der Gebäude durch die Weisenburger Bau GmbH nebst den im Zuge der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vom Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsgeber bereits verauslagten Anlieger- und Erschließungsbeiträge.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Visualisierung DHH (Gartenseite)



ruhige Anwohnerstraße in leichter Hang-/ Aussichtslage

Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Referenzhaus, Wohnen



Referenzhaus, Wohnen

Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Referenzhaus, Bad



Referenzhaus, Küche

Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29





Referenzhaus



Referenzhaus

Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Referenzhaus

Makrolage

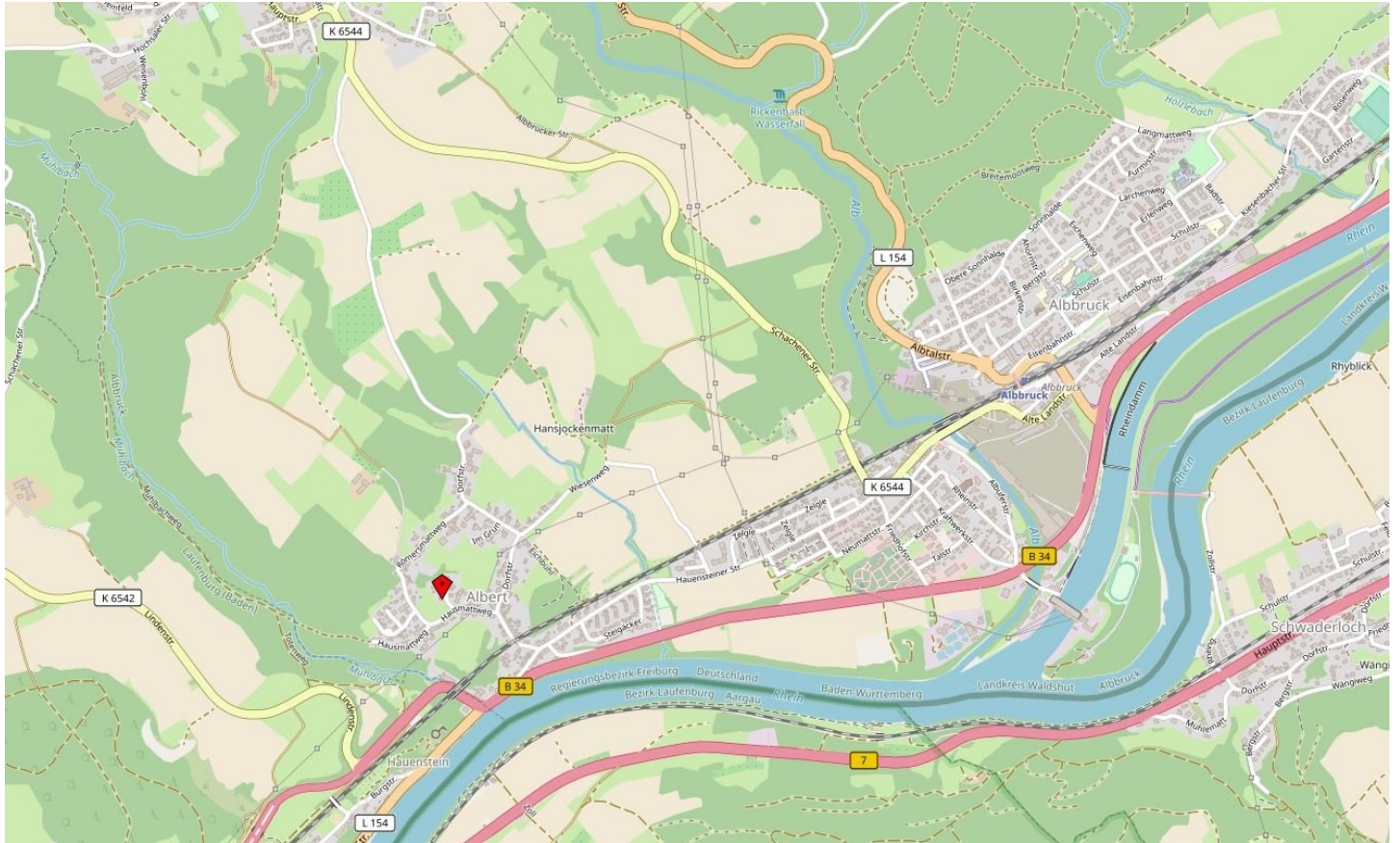


Ihr Ansprechpartner

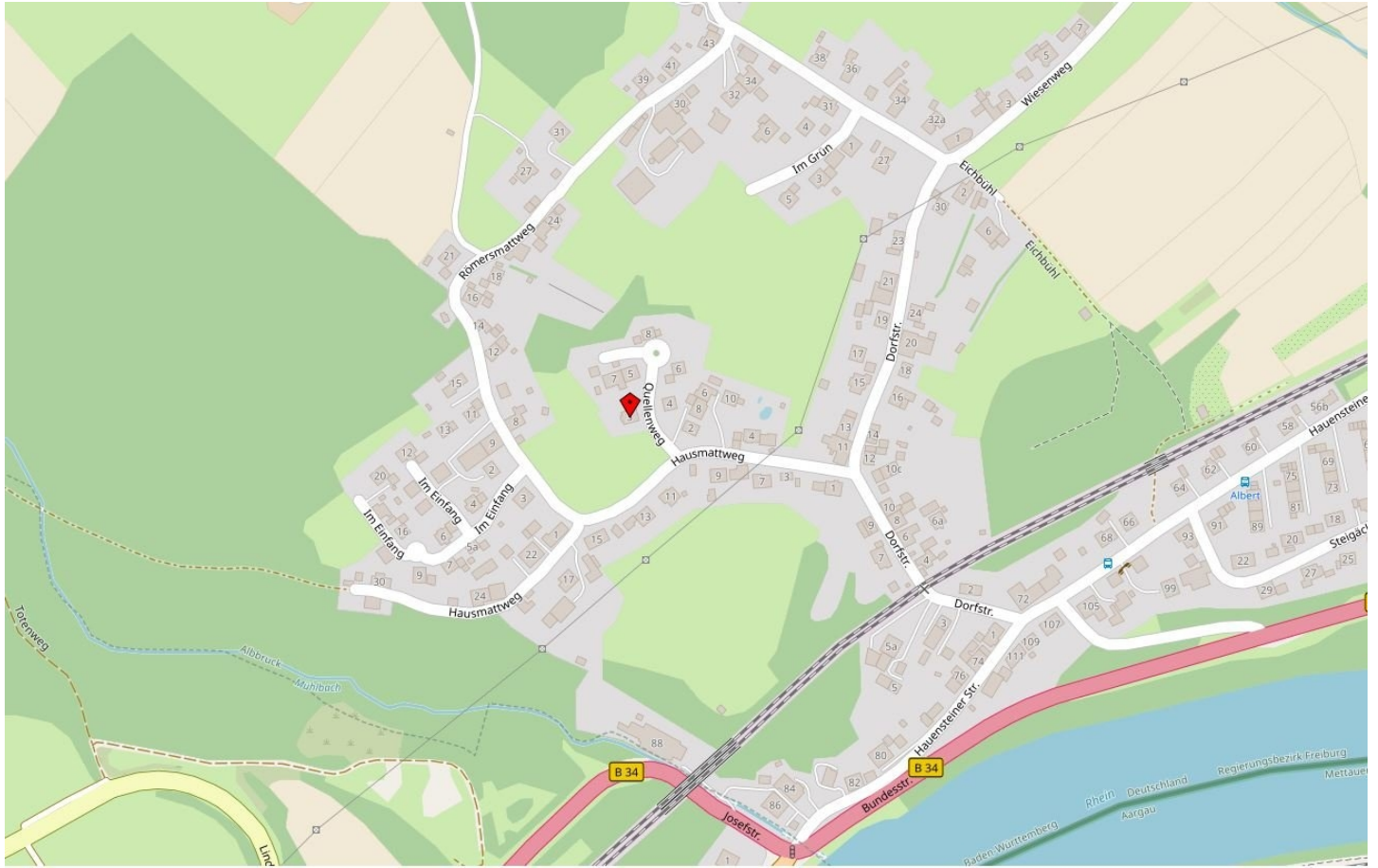
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Mikrolage

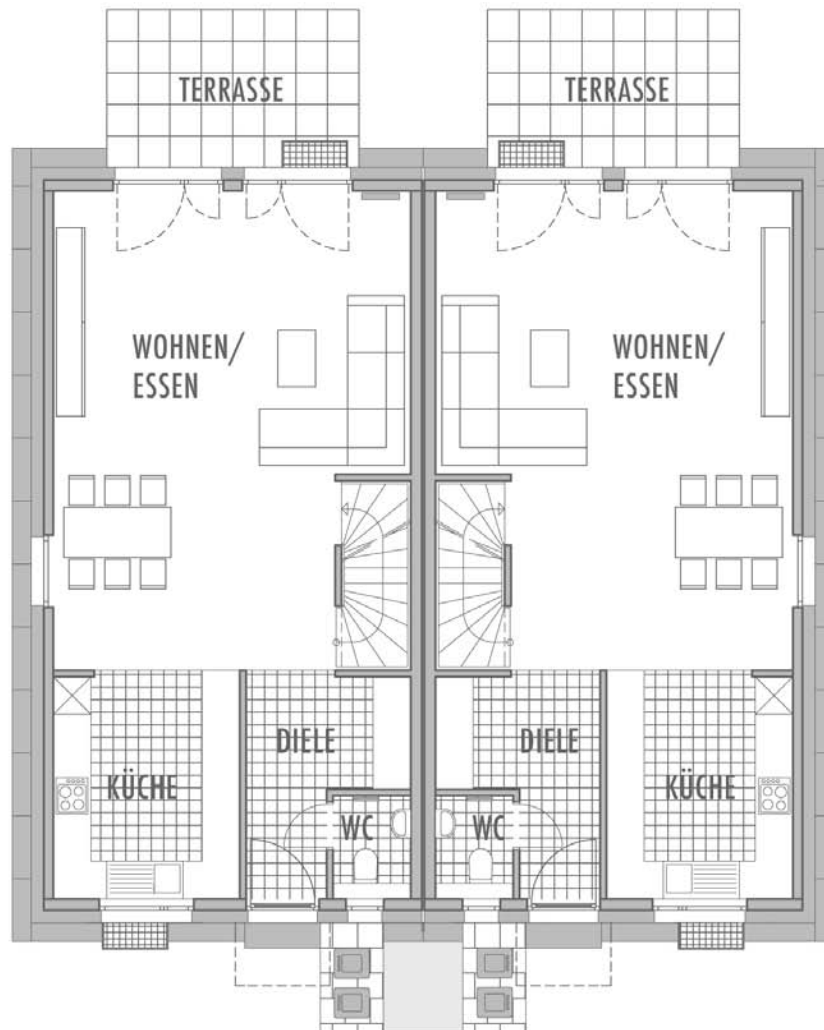


Makrolage



Mikrolage

Ihr Ansprechpartner  
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



### ERDGESCHOSS

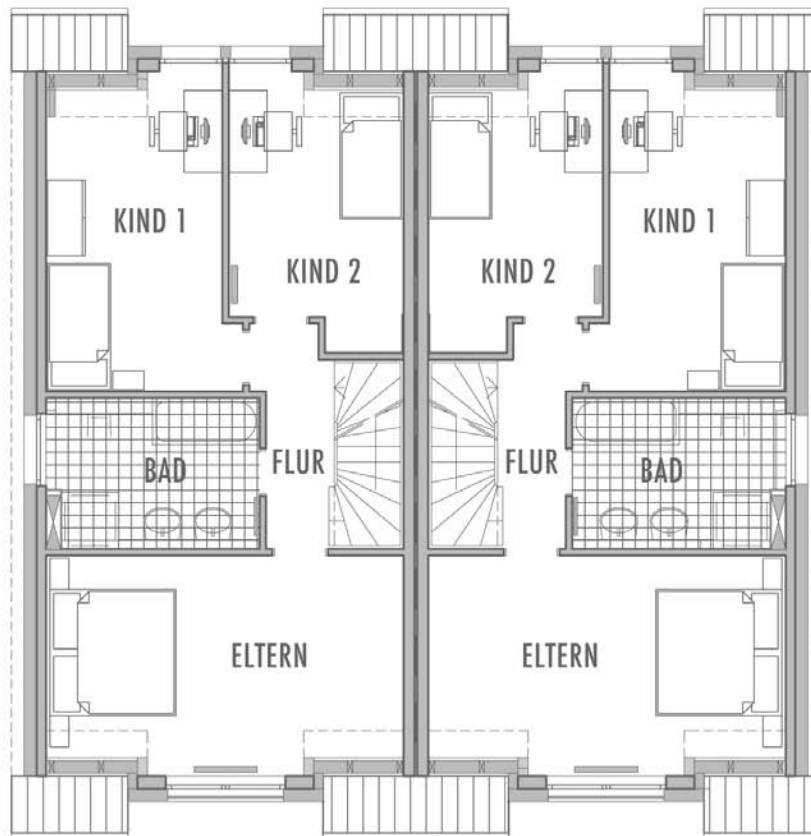
WOHNEN/ ESSEN	39,47 m <sup>2</sup>
KÜCHE	10,69 m <sup>2</sup>
DIELE	7,06 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
TERRASSE *	10,00 m <sup>2</sup>

\* mit 1/4 in Wohnfläche, eingerechnet

### Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



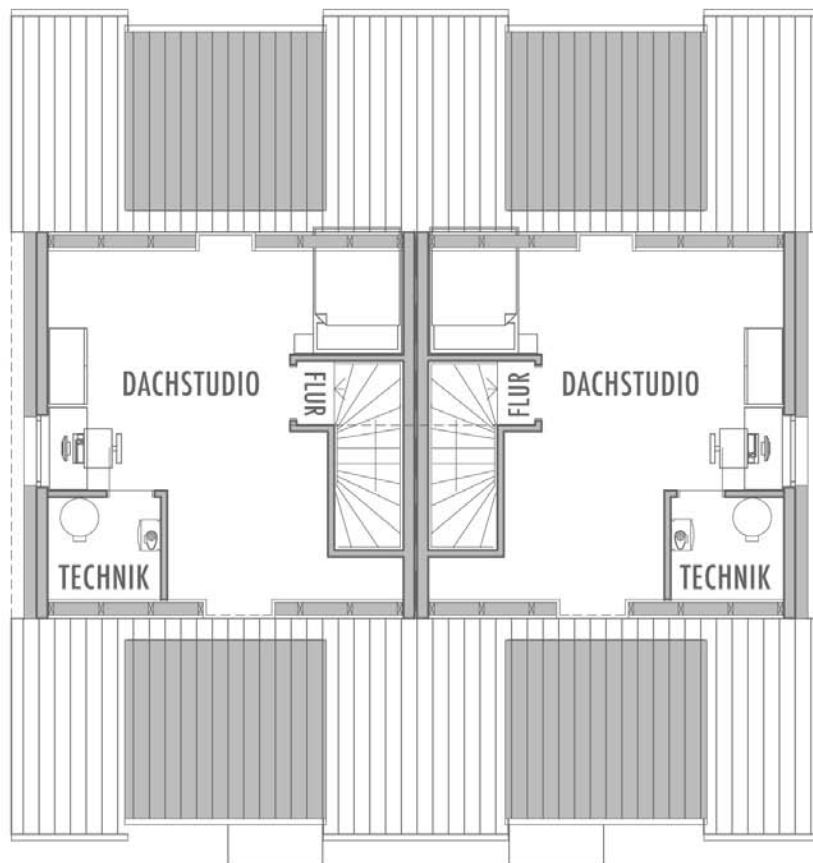
OBERGESCHOSS

ELTERN	18,76 m <sup>2</sup>
KIND 1	14,01 m <sup>2</sup>
KIND 2	10,98 m <sup>2</sup>
BAD	7,90 m <sup>2</sup>
FLUR	4,03 m <sup>2</sup>

Grundriss OG

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



### DACHGESCHOSS

DACHSTUDIO	18,11 m <sup>2</sup>
FLUR	0,61 m <sup>2</sup>
DIELE	7,06 m <sup>2</sup>
TECHNIK *	1,86 m <sup>2</sup>

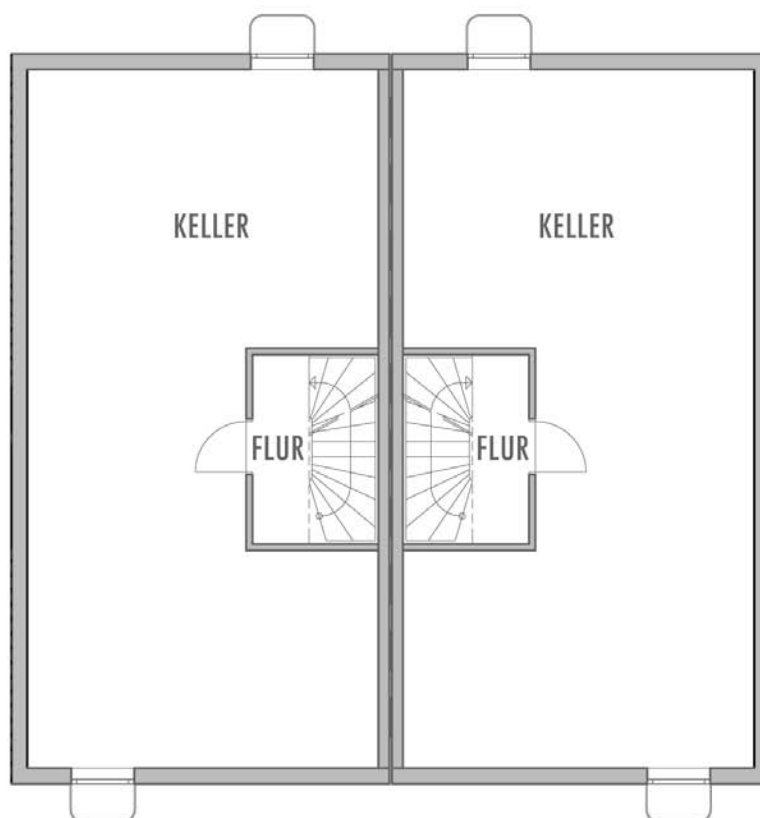
\* Nutzfläche

### Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29





UNTER-/ KELLERGECHOSS

FLUR	4,27 m <sup>2</sup>
KELLER *	55,14 m <sup>2</sup>

\* Nutzfläche

Grundriss UG

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (r.zupancic@immoline-freiburg.de)  
Tel.: +49(761) 388 434 0 | Fax: +49(761) 388 434 29



Lageplan