

Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

# Smarte Doppelhaushälfte mit traumhaften Ausblick - Bezugsfertig zum 01.03.2025 - Provisionsfrei

**CODICE OGGETTO: 25022005**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 235 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25022005
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.03.2025
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	590.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Provisionsfrei für den Käufer
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.11.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl**

## Una prima impressione

Willkommen in Vogtsburg-Bickensohl – Ihrem neuen Zuhause inmitten der malerischen Weinberge des Kaiserstuhls. In der Brünnelestraße 14 entstehen zwei exklusive Doppelhäuser mit jeweils 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen plus Keller. Die modernen und lichtdurchfluteten Einheiten im KfW-40-Standard bieten ein nachhaltiges Wohnkonzept, das Komfort und Energieeffizienz vereint. Zum Verkauf steht das Haus 1. Highlights der Immobilie: Erdgeschoss: Ein offener Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Sitzfenster sowie Gäste-WC und Garderobe. Obergeschoss: Zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein Tageslichtbad mit begehbare Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und stilvollen Villeroy & Boch-Sanitärobjekten. Außenbereich: Ein privater Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen ein, während Garage und Carport – inklusive Vorrüstung für E-PKW-Ladestationen – direkten Zugang zum Haus bieten. Dank der energieeffizienten Ausstattung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung und Eichenparkett erwartet Sie ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die großen Hebe-Schiebefenster aus Holz-Aluminium eröffnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Weinberge. Diese traumhafte Immobilie ist provisionsfrei und ab dem 01.03.2025 bezugsfertig. Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl**

## Dettagli dei servizi

- Eiche Echtholzparkett
- Holz-Alufenster mit Hebe-Schiebeelementen
- gemütliches Sitzfenster
- Bad mit Villeroy & Boch Ausstattung und formschönen Fliesen
- Wärmepumpe / PV Anlage
- Carport inkl. Vorrichtung für E-PKW Ladestation
- hochwertiger Keller in Massivausführung und gedämmt
- Smart Home Ausstattung von Loxone
- Audio-Video-Zutrittskontrolle
- Grundsteuer p.a. Neu ca. 236 EUR p.a.
- Garage und Carport inkl.
- bereits installiert: Telekomanschluss für ca. 900 EUR
- Spiegel WC und Badezimmer inkl. Licht
- LED Beleuchtung außen und im Treppenhaus innen
- Kellergeschoss-Beleuchtung
- Briefkastenanlage / Hausnummer

**CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl**

## Tutto sulla posizione

Vogtsburg-Bickensohl, eingebettet in die sanften Hügel des Kaiserstuhls, ist ein malerischer Winzerort, der Lebensqualität, Ruhe und Naturverbundenheit auf einzigartige Weise vereint. Umgeben von Rebhängen und einer idyllischen Landschaft bietet dieser charmante Ort nicht nur einen spektakulären Ausblick, sondern auch ein wohltuendes Lebensumfeld, das von der Weintradition und regionalem Charakter geprägt ist. Standortvorteile, die begeistern: Naturnähe: Wandern, Radfahren oder einfach Entspannen – die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die artenreiche Flora und Fauna machen den Kaiserstuhl zu einem Paradies für Naturliebhaber. Kulinarik und Kultur: Genießen Sie ausgezeichnete Weine und regionale Spezialitäten in den gemütlichen Straußwirtschaften und Restaurants vor Ort. Die enge Verbindung zur Weintradition verleiht Bickensohl eine besondere Identität. Verkehrsanbindung: Trotz der ländlichen Idylle ist Vogtsburg verkehrstechnisch bestens angebunden. Freiburg im Breisgau erreichen Sie in ca. 25 Minuten, die A5 bietet Anschluss an überregionale Ziele. Das Elsass in Frankreich ist ebenfalls schnell zu erreichen. Familienfreundlichkeit: Mit einer hervorragenden Infrastruktur, darunter Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten, ist Vogtsburg ein idealer Wohnort für Familien. Nachhaltiges Wohnen: Die Region profitiert von einem angenehmen Klima, das als eines der wärmsten Deutschlands gilt, und fördert durch Projekte wie erneuerbare Energien ein zukunftsorientiertes Lebenskonzept. Bickensohl verbindet Tradition und Moderne in perfekter Harmonie. Hier finden Sie ein Zuhause, das Ruhe und Lebensqualität bietet, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

**CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.



**CODICE OGGETTO: 25022005 - 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl / Bickensohl**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Friburgo  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)