



HAINDUETT

HEUWEILER



unverbindliche Illustration



KFW-EFFIZIENZHAUS 40

MIT QNG-ZERTIFIZIERUNG

ZUKUNFTSSICHER, ÖKOLOGISCH & STAATLICH GEFÖRDERT

Vorteile für Eigennutzer & Kapitalanleger:

- Zinsgünstige KfW-Darlehen pro Wohneinheit
- Besonders attraktives KfW-Förderdarlehen für Familien
- Nachhaltige Bauweise mit hoher Energieeffizienz (KfW 40 Standard)
- QNG-Zertifizierung: geprüfte Nachhaltigkeit & Qualität
- Hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger
- Wertstabilität, geringe Betriebskosten & gute Vermietbarkeit



GROSSZÜGIGES WOHNEN.

AM GRÜNEN RAND DES GLOTTERTALS, IN HEUWEILER.

Ein perfektes Zuhause mit viel Platz und Blick ins Grüne. Idyllisch und ruhig und doch ganz nah an der Schwarzwaldmetropole Freiburg. Ist das nicht genau das Richtige für eine unbeschwerte Zukunft? Das **Hainduett**, bestehend aus zwei Häusern mit insgesamt 15 modernen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 62 und 114 Quadratmetern, erhielt seinen Namen durch die Inspiration des „Weilers im Hain“, wie das Örtchen Heuweiler liebevoll übersetzt wird. Die großzügig angelegten Wohnungen warten darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.



DER NATUR ZUGEWANDT. DIE STADT IM RÜCKEN.

Heuweiler ist eine der Ortschaften im Breisgau, die perfekt ausgerichtet liegen. Hier mündet das Glottertal in die Rheinebene. Hier schmiegt sich das Dorf sanft an die Schwarzwaldberge – umgeben von sanften Hügeln, saftigen Wiesen, sonnenverwöhnten Weinbergen und kühlen Wäldern.





Hier können Sie jeden Morgen den Blick über grüne Felder schweifen lassen, denn die Glottertalstraße liegt ganz am Rand des idyllischen 1000-Seelen-Dorfes. In Heuweiler genießen Sie Ruhe und Freiraum, während die Verlockungen der Stadt Freiburg nur 7 km weiter südwestlich auf Sie warten. So lassen sich urbanes Leben und Landidylle inmitten einer Region, in der andere Urlaub machen, perfekt miteinander verbinden.

HEUWEILER. LEBENSWERT & FAMILIENFREUNDLICH.



Heuweiler ist eine beliebte Wohngemeinde Freiburgs, die sich durch ihre hohe Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und Geselligkeit besonders lebens- und liebenswert gestaltet. Dazu tragen u. a. Einrichtungen wie die Kirchberghalle und diverse Vereinsräume bei. Vielfältige Landschaften und eine faszinierende Natur laden zu langen Spaziergängen ein und warten darauf, entdeckt zu werden.



Den Mittelpunkt des Ortes bildet der Kirchberg mit der schönen Barockkirche, dem Wahrzeichen der Gemeinde. Oberhalb des Dorfplatzes und um den Kirchberg herum findet das Dorfleben mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens statt.

DENZLINGEN

294

3

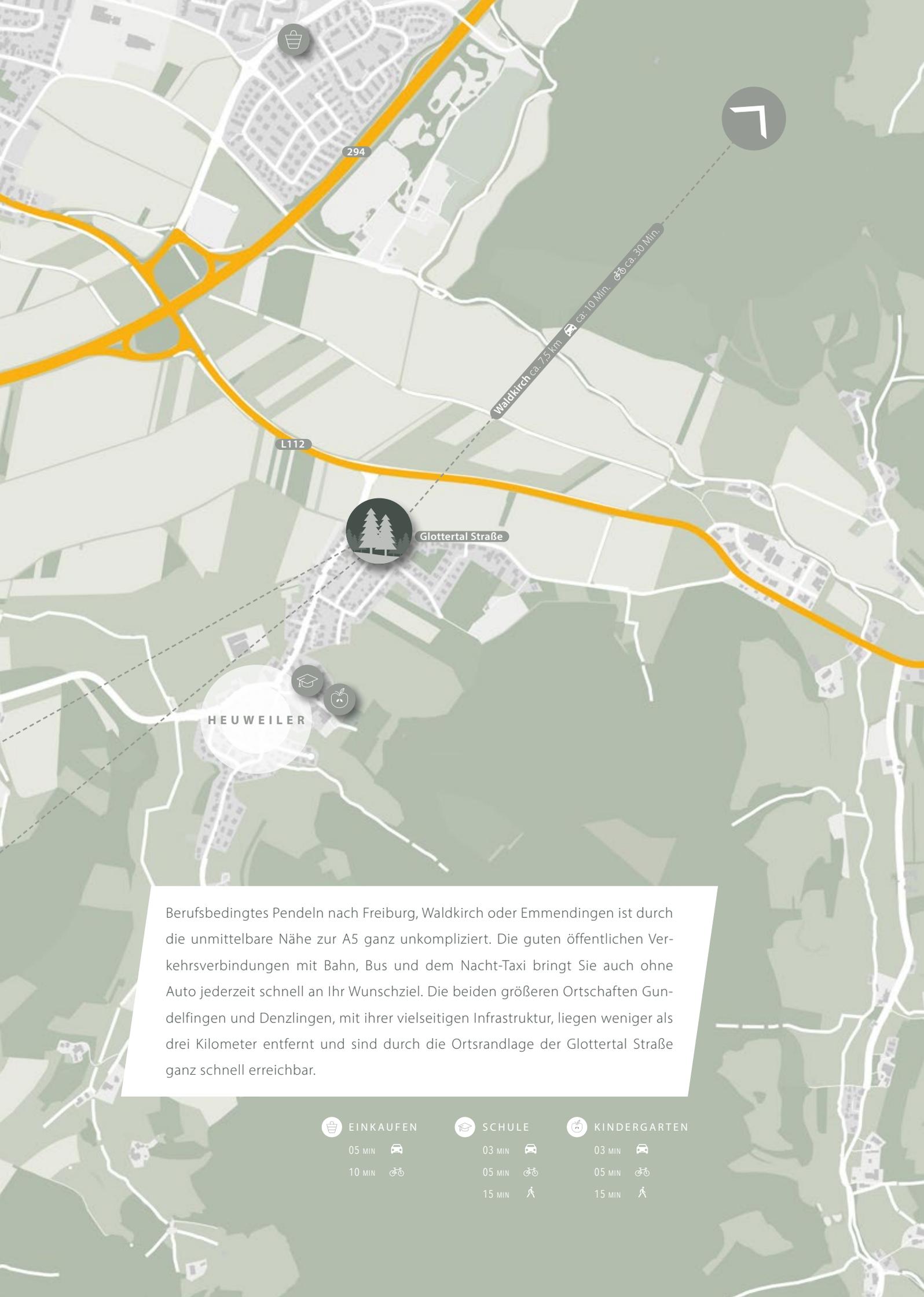
3

GUNDELFINGEN

Straßenbahn ca. 3,7 km ☺ ca. 10 Min

Freiburg Zentrum ca. 10 km 🚗 ca. 15 Min. ☺ ca. 30 Min.





Berufsbedingtes Pendeln nach Freiburg, Waldkirch oder Emmendingen ist durch die unmittelbare Nähe zur A5 ganz unkompliziert. Die guten öffentlichen Verkehrsverbindungen mit Bahn, Bus und dem Nacht-Taxi bringt Sie auch ohne Auto jederzeit schnell an Ihr Wunschziel. Die beiden größeren Ortschaften Gundelfingen und Denzlingen, mit ihrer vielseitigen Infrastruktur, liegen weniger als drei Kilometer entfernt und sind durch die Ortsrandlage der Glottertal Straße ganz schnell erreichbar.

 EINKAUFEN
05 MIN 
10 MIN 

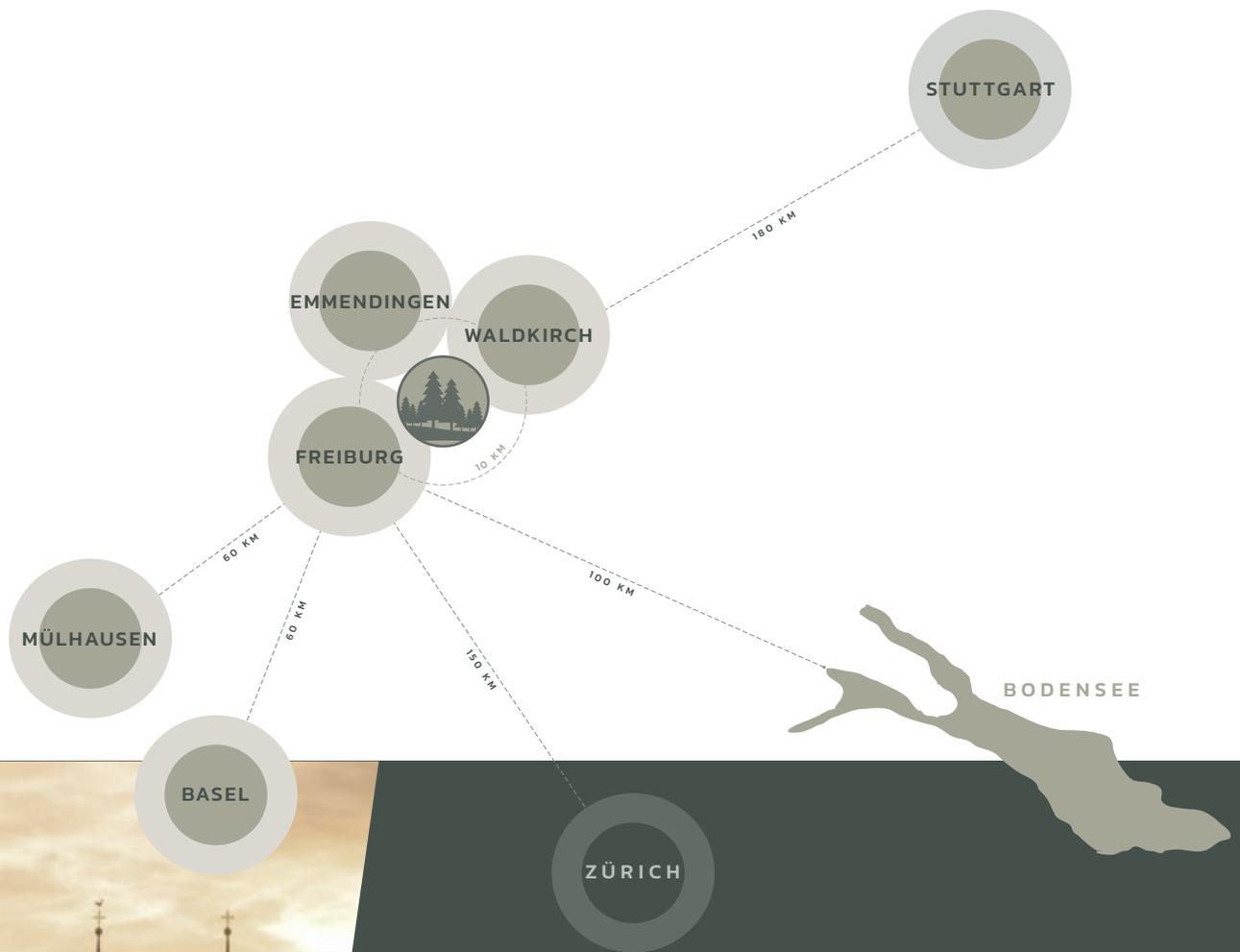
 SCHULE
03 MIN 
05 MIN 
15 MIN 

 KINDERGARTEN
03 MIN 
05 MIN 
15 MIN 

BILDUNG, KULTUR & LEBENSFREUDE GEHEN IN **FREIBURG** HAND IN HAND.



Freiburg gilt als städtisches Juwel. Und dafür gibt es eine Vielzahl an attraktiven Gründen. So ist die Universitätsstadt im Breisgau gleichermaßen touristisch wie wirtschaftlich und bildungstechnisch einzigartig und zukunftsorientiert. Dazu kommen das milde Klima und das zauberhafte, von kleinen Bächen durchzogene mittelalterliche Stadtzentrum. Das Naherholungsgebiet Schlossberg wird in Freiburg kurzerhand mit der Schlossbergbahn erreicht – und schon genießt man den Blick auf die herrliche umliegende Natur. Genauso reizvoll ist der Blick vom 116 Meter hohen Turm des gotischen Freiburger Münsters direkt in der Altstadt.



In Freiburg profitieren Sie von dem breit gefächerten Aus- und Weiterbildungsangebot des erstklassigen Bildungsstandorts. Mehr als 130 Institute und 20 wissenschaftliche Zentren, fünf Fraunhofer Institute, drei Max-Planck-Institute, das Klinikum der Tumorbiologie und das Universitätsklinikum Freiburg bieten hervorragende Chancen für die berufliche und wirtschaftliche Zukunft.

EXKLUSIVE LAGE IM DREILÄNDERECK

ATTRAKTIVER UNIVERSITÄTSSTANDORT

STETIGES WIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM

HERAUSRAGENDE LEBENSQUALITÄT

30 KM ZUR FRANZÖSISCHEN GRENZE

60 KM NACH BASEL



unverbindliche Illustration



LICHT, QUALITÄT & KOMFORT GEBEN IHREM LEBEN EIN ZUHAUSE

Eingebettet in eine entspannte Atmosphäre, mit wunderschönem Blick auf die Natur, entstehen zwei moderne Wohnhäuser. Klare Linien, hochwertige Materialien und helle Farben bestimmen die ansprechenden Gebäudeformen und laden schon beim Eintreten zu einem besonderen Wohngefühl und Geborgenheit ein.



Das **Hainduett** erfüllt den **KfW-40-QNG-Standard** und bietet damit höchste Energieeffizienz bei gleichzeitig attraktiven finanziellen Vorteilen:

5 % degressive Abschreibung jährlich plus 5 % Sonder-AfA.

Das hybride Energiekonzept aus Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgt für geringe Betriebskosten und eine zukunftssichere Energieversorgung. Zusätzlich ist eine zinsgünstige KfW-Förderung möglich – *ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer.*

ELEKTRO ROLLÄDEN PARKETTböDEN FUSSBODENHEIZUNG VIDEOSPRECHANLAGE



Insgesamt stehen 15 unterschiedlich große Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zur Auswahl. Im Erdgeschoss gehört zu jeder Wohneinheit eine Terrasse mit Gartenteil. In den Ober- und Dachgeschossen werden diese durch großräumige Süd- oder Westbalkone ersetzt. Die äußere Ästhetik setzt sich auch im Innern der Wohnhäuser fort. Helligkeit, Modernität und Funktionalität bestimmen die einzelnen Wohnetagen



Die zeitgemäßen, großzügigen und lichtdurchfluteten Grundrisse vermitteln ein Gefühl von Offenheit und Komfort. Elegante Bodenbeläge, großzügige Fensterflächen, elektrische Rolläden und ein durchdachtes, umweltfreundliches Energiekonzept sorgen für ein nachhaltiges Wohlfühlgefühl. Dank der Tiefgarage mit Zufahrt von der Hauptstraße gestaltet sich das Parken sehr komfortabel und der Zugang zur Wohnung zu jeder Zeit angenehm.



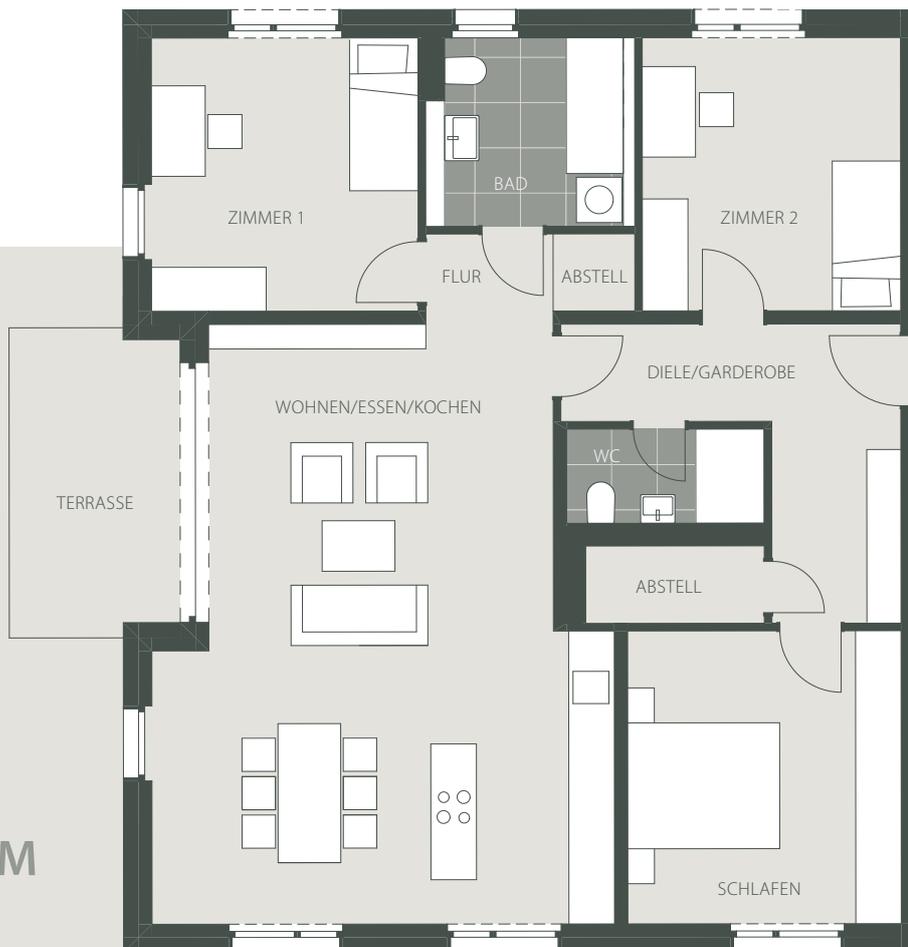
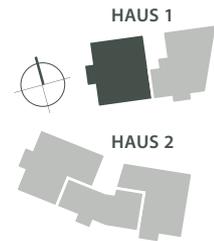
unverbindliche Illustration



HAUS 1

WOHNUNG 1.1

EG | 4 ZIMMER | 111 QM



SNF
215 QM

Wohnen/Essen/Kochen	41,89 m²	Flur	2,01 m²
Schlafen	13,98 m²	WC/DU	3,25 m²
Zimmer 1	12,71 m²	Diele/Garderobe	10,32 m²
Zimmer 2	12,31 m²	Abstellraum	2,41 m²
Bad	6,67 m²	Abstellraum	1,05 m²
		Terrasse	4,49 m²

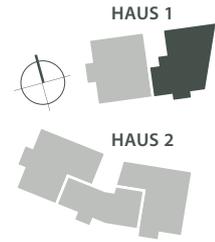
Gesamt 111,09 m²



HAUS 1

WOHNUNG 1.2

EG | 4 ZIMMER | 111 QM



SNF
147 QM

Wohnen/Essen/Kochen	41,42 m²	Flur	3,14 m²
Schlafen	14,44 m²	WC/DU	3,56 m²
Zimmer 1	12,47 m²	Diele/Garderobe	9,04 m²
Zimmer 2	12,07 m²	Abstellraum	1,72 m²
Bad	7,11 m²	Abstellraum	1,68 m²
		Terrasse	4,49 m²

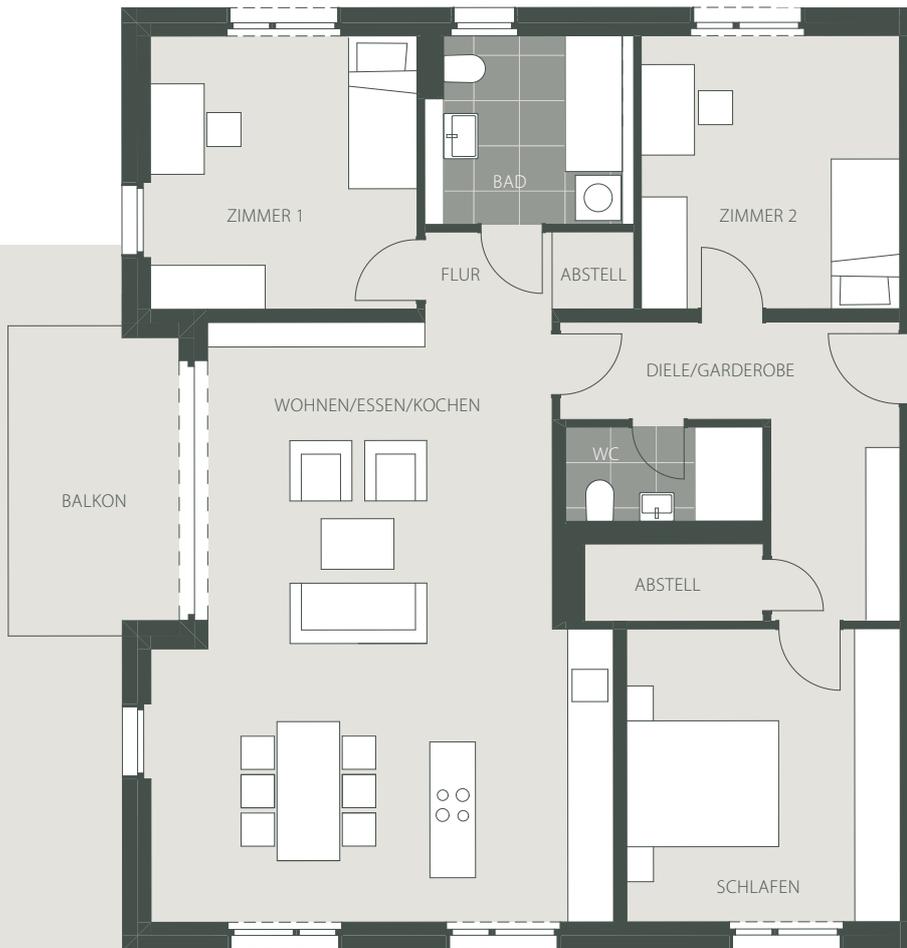
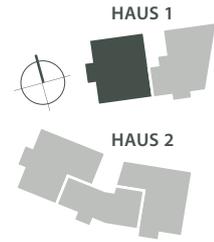
Gesamt 111,14 m²



HAUS 1

WOHNUNG 1.3

OG | 4 ZIMMER | 111 QM



Wohnen/Essen/Kochen	41,89 m²	Flur	2,01 m²
Schlafen	13,98 m²	WC/DU	3,25 m²
Zimmer 1	12,71 m²	Diele/Garderobe	10,32 m²
Zimmer 2	12,31 m²	Abstellraum	2,41 m²
Bad	6,67 m²	Abstellraum	1,05 m²
		Balkon	4,40 m²

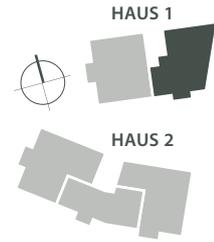
Gesamt 111,00 m²



HAUS 1

WOHNUNG 1.4

OG | 4 ZIMMER | 111 QM



Wohnen/Essen/Kochen	41,42 m²	Flur	3,14 m²
Schlafen	14,44 m²	WC/DU	3,56 m²
Zimmer 1	12,47 m²	Diele/Garderobe	9,04 m²
Zimmer 2	12,07 m²	Abstellraum	1,72 m²
Bad	7,11 m²	Abstellraum	1,68 m²
		Balkon	4,40 m²

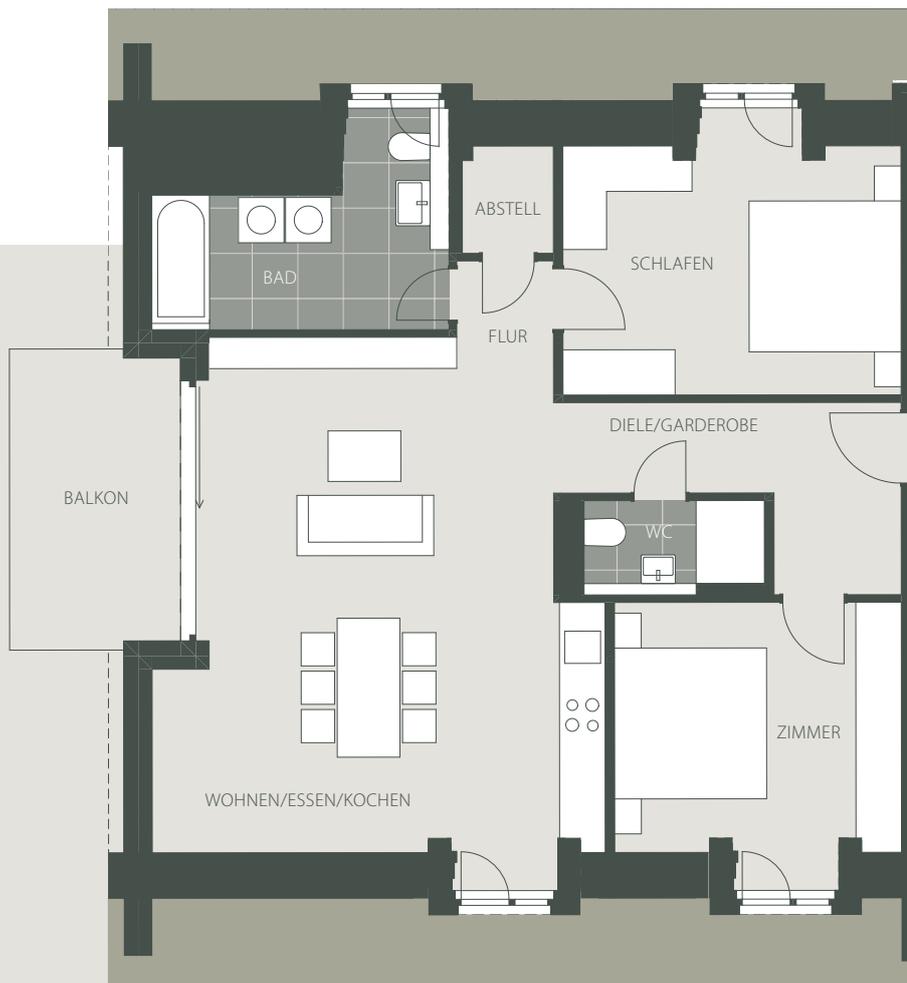
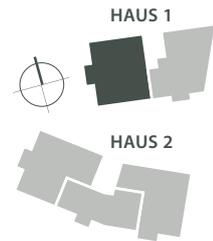
Gesamt 111,05 m²



HAUS 1

WOHNUNG 1.5

DG | 3 ZIMMER | 75 QM



Wohnen/Essen/Kochen	30,39 m²	Flur	1,29 m²
Schlafen	11,37 m²	WC/DU	2,83 m²
Zimmer	9,81 m²	Diele/Garderobe	7,75 m²
Bad	6,68 m²	Abstellraum	0,62 m²
		Balkon	4,40 m²

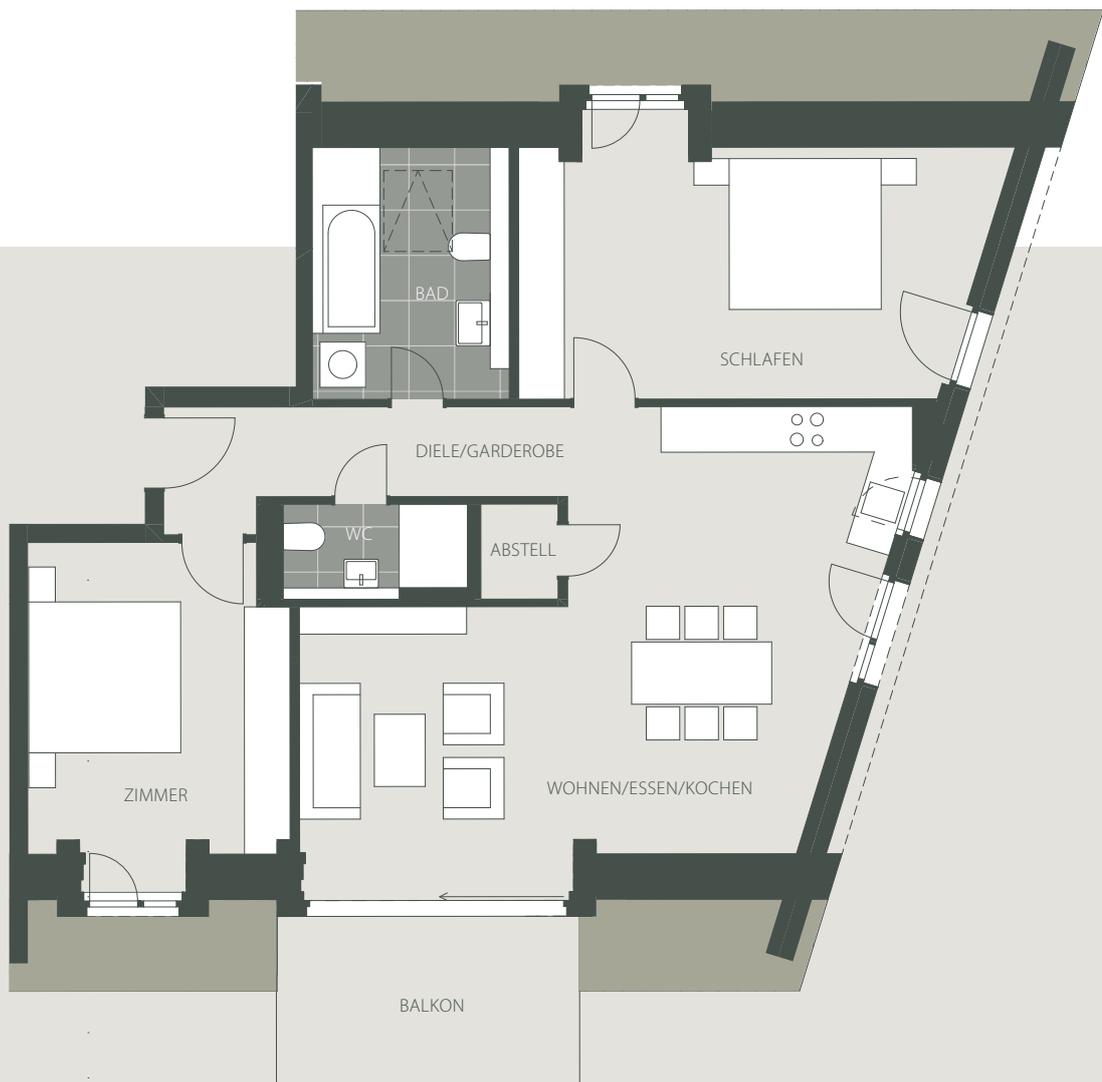
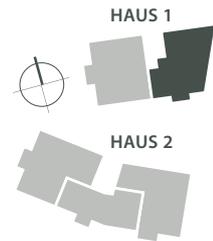
Gesamt 75,14 m²



HAUS 1

WOHNUNG 1.6

OG | 4 ZIMMER | 82 QM



Wohnen/Essen/Kochen	33,24 m²	WC/DU	2,92 m²
Schlafen	15,02 m²	Diele/Garderobe	9,04 m²
Zimmer	11,52 m²	Abstellraum	1,28 m²
Bad	6,31 m²	Balkon	4,47 m²

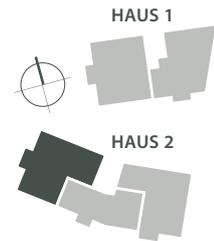
Gesamt 81,70 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.1

EG | 4 ZIMMER | 116 QM



SNF
174 QM

Wohnen/Essen/Kochen	45,01 m ²	WC/DU	3,13 m ²
Schlafen	13,46 m ²	Diele/Garderobe	11,98 m ²
Zimmer 1	12,73 m ²	Flur	3,38 m ²
Zimmer 2	13,10 m ²	Abstellraum	1,91 m ²
Bad	6,80 m ²	Abstellraum	0,67 m ²
		Terrasse	4,40 m ²

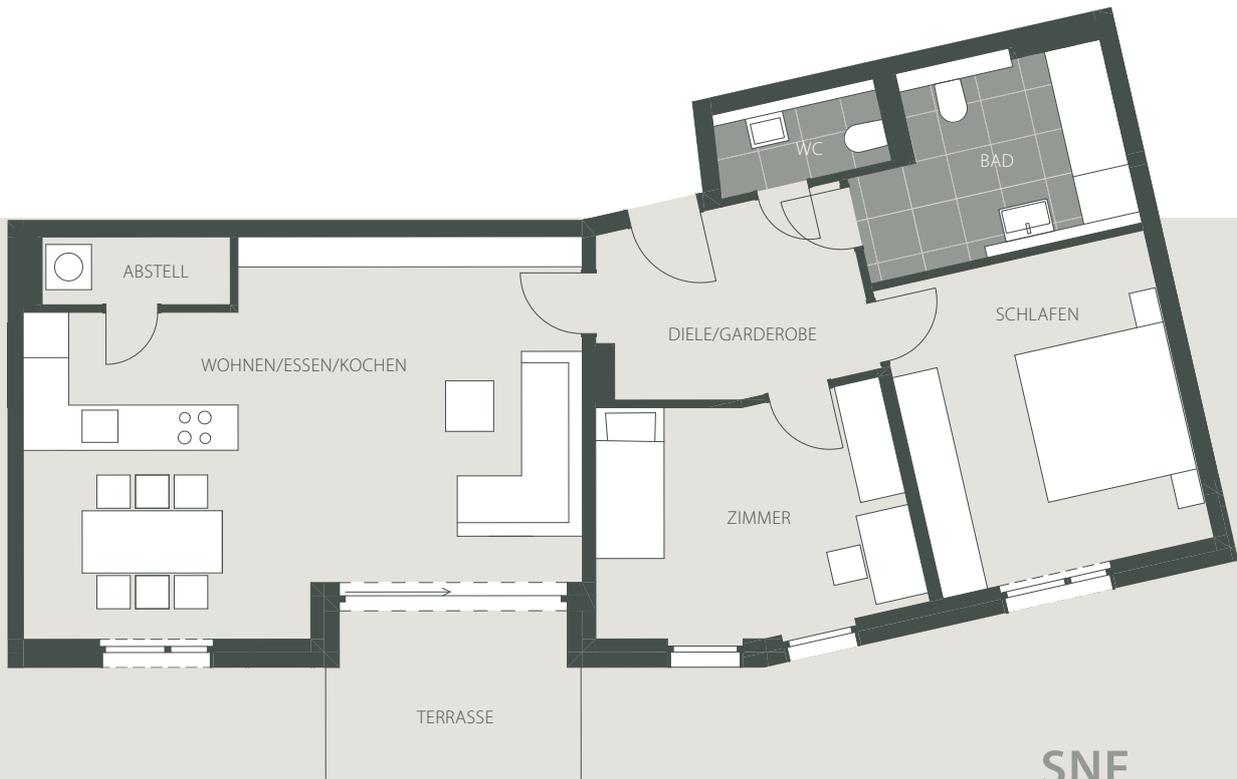
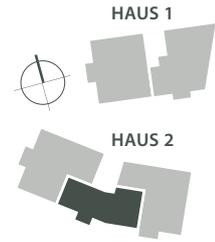
Gesamt 116,57 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.2

EG | 3 ZIMMER | 87 QM



SNF
70 QM

Wohnen/Essen/Kochen	33,75 m ²	WC	2,49 m ²
Schlafen	15,29 m ²	Diele/Garderobe	8,54 m ²
Zimmer	12,59 m ²	Abstellraum	2,23 m ²
Bad	8,36 m ²	Terrasse	3,65 m ²

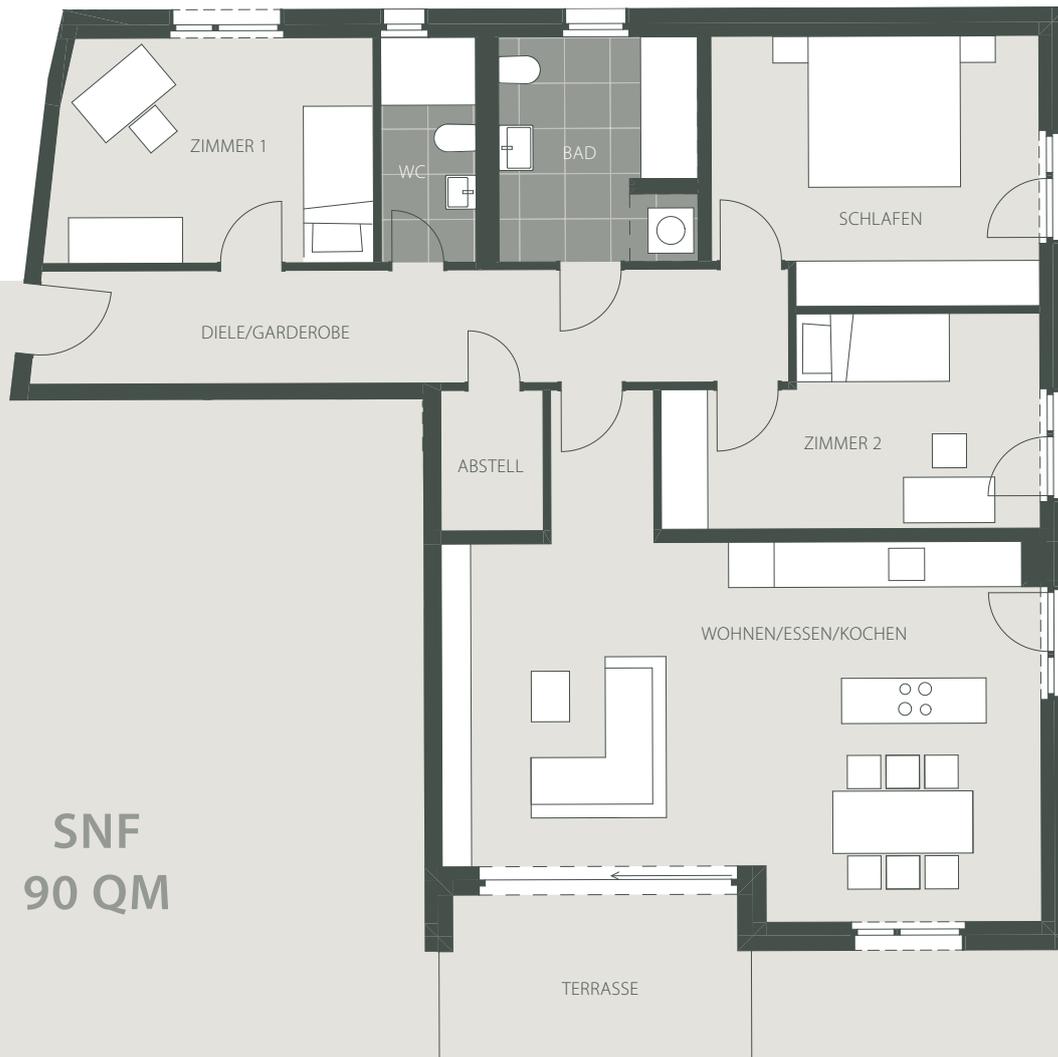
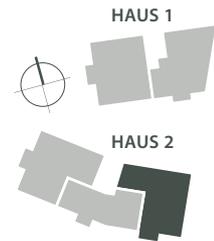
Gesamt 86,90 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.3

EG | 4 ZIMMER | 112 QM



SNF
90 QM

Wohnen/Essen/Kochen	39,12 m ²	WC/DU	3,73 m ²
Schlafen	14,80 m ²	Diele/Garderobe	14,86 m ²
Zimmer 1	12,46 m ²	Abstellraum	2,50 m ²
Zimmer 2	12,43 m ²	Terrasse	4,49 m ²
Bad	7,64 m ²		

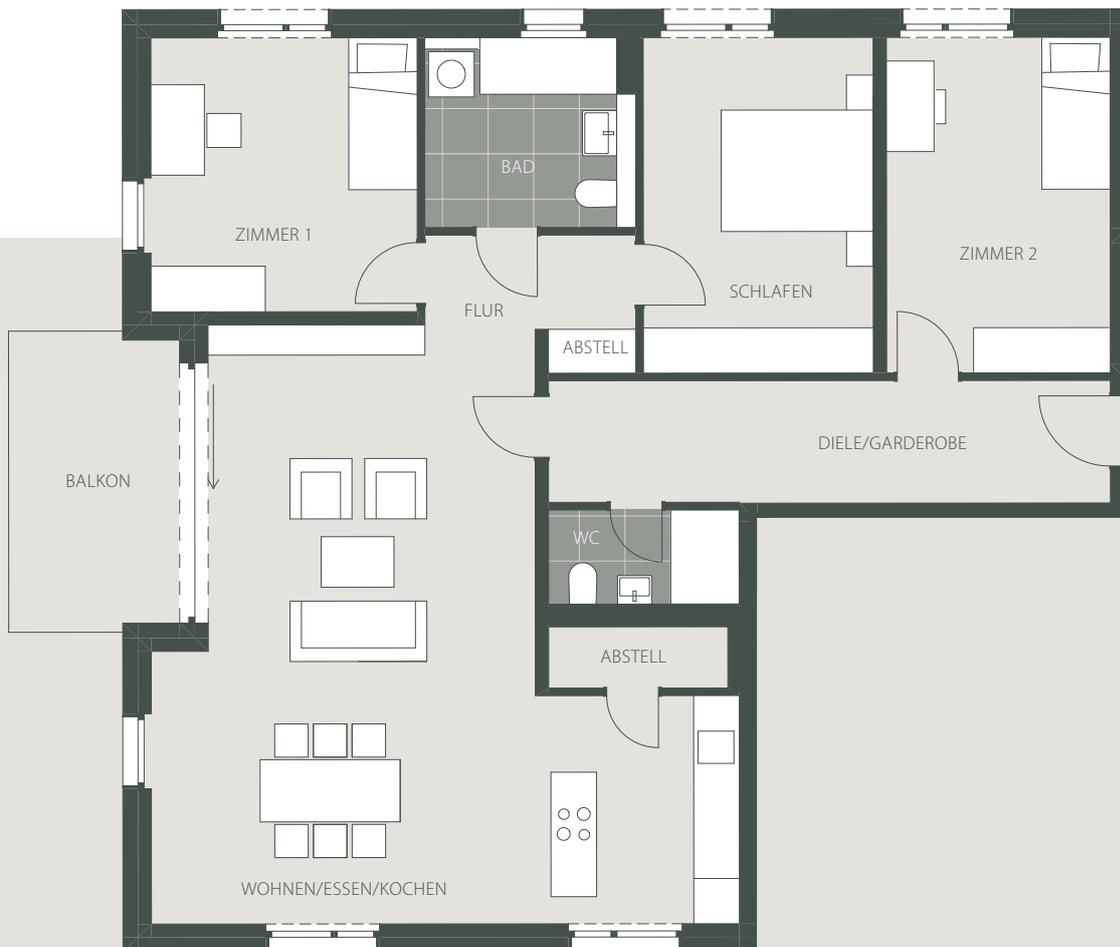
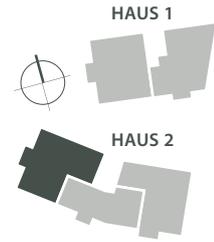
Gesamt 112,03 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.4

OG | 4 ZIMMER | 116 QM



Wohnen/Essen/Kochen	45,01 m ²	WC/DU	3,13 m ²
Schlafen	13,46 m ²	Diele/Garderobe	11,98 m ²
Zimmer 1	12,73 m ²	Flur	3,38 m ²
Zimmer 2	13,10 m ²	Abstellraum	1,91 m ²
Bad	6,80 m ²	Abstellraum	0,67 m ²
		Balkon	4,40 m ²

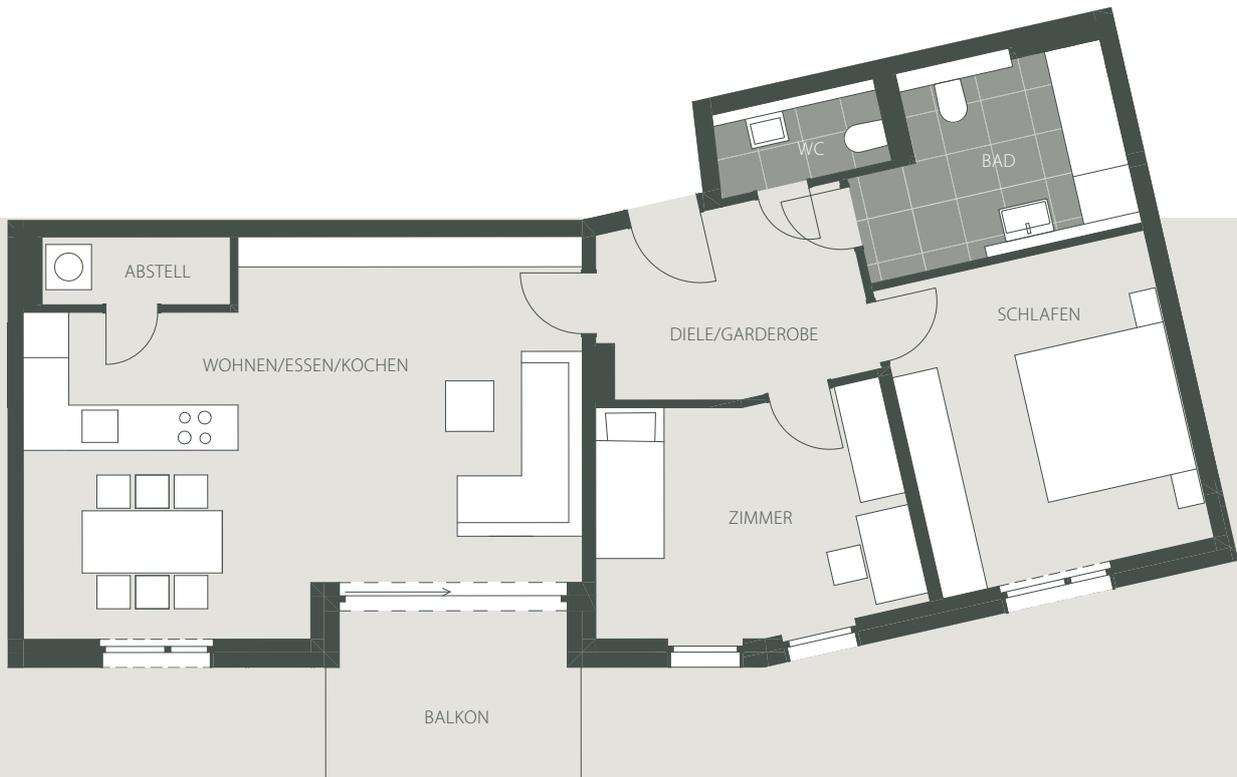
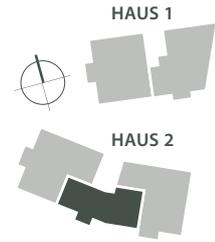
Gesamt 116,57 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.5

OG | 3 ZIMMER | 87 QM



Wohnen/Essen/Kochen	33,75 m²	WC	2,49 m²
Schlafen	15,29 m²	Diele/Garderobe	8,54 m²
Zimmer 1	12,59 m²	Abstellraum	2,23 m²
Bad	8,36 m²	Terrasse	3,65 m²

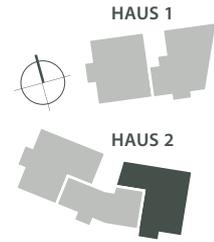
Gesamt 86,90 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.6

OG | 4 ZIMMER | 112 QM



Wohnen/Essen/Kochen	39,12 m²	WC/DU	3,73 m²
Schlafen	14,80 m²	Diele/Garderobe	14,86 m²
Zimmer 1	12,46 m²	Abstellraum	2,50 m²
Zimmer 2	12,43 m²	Terrasse	4,40 m²
Bad	7,64 m²		

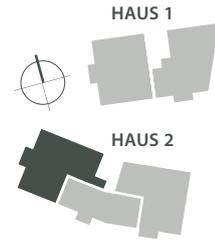
Gesamt 111,94 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.7

DG | 3 ZIMMER | 91 QM



Wohnen/Essen/Kochen	35,54 m²	Flur	14,97 m²
Schlafen	13,76 m²	WC/DU	3,06 m²
Zimmer	11,34 m²	Balkon	4,40 m²
Bad	8,37 m²		

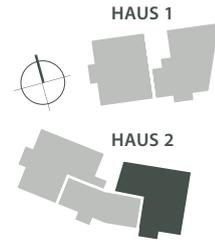
Gesamt 91,44 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.8

DG | 3 ZIMMER | 90 QM



Wohnen/Essen/Kochen	39,12 m²	Flur	13,90 m²
Schlafen	13,77 m²	WC/DU	3,07 m²
Zimmer	10,15 m²	Balkon	4,49 m²
Bad	6,08 m²		

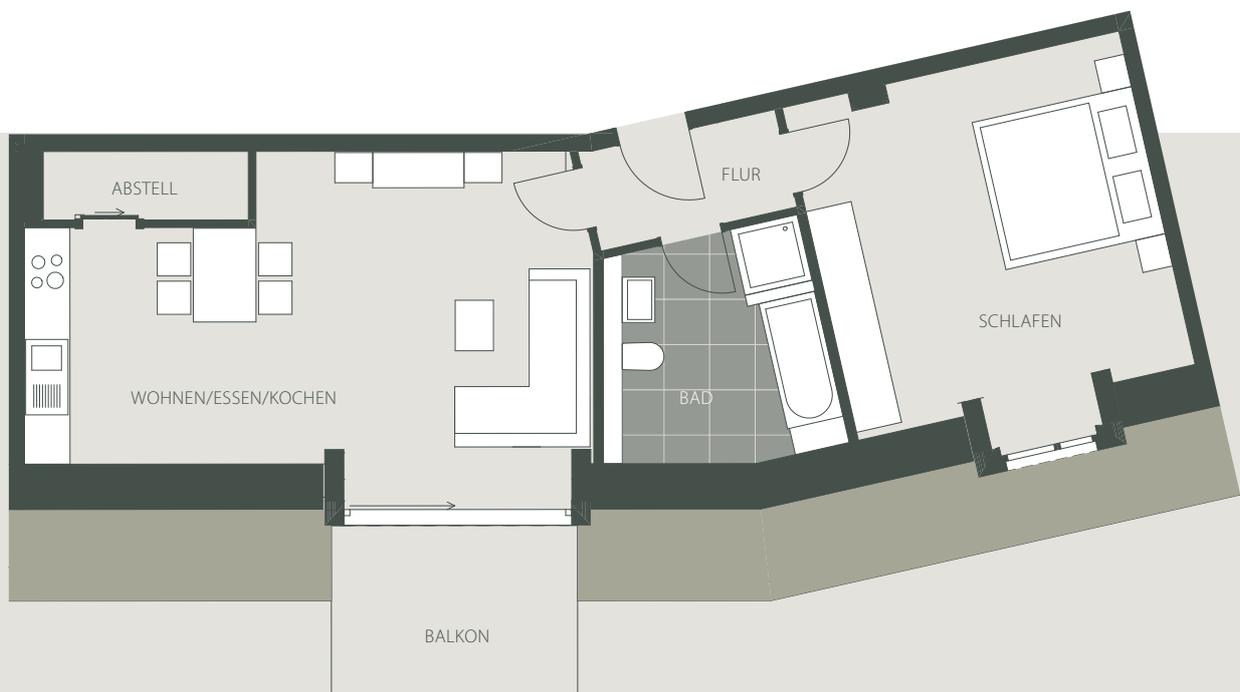
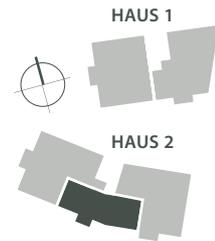
Gesamt 90,58 m²



HAUS 2

WOHNUNG 2.9

DG | 2 ZIMMER | 58 QM



Wohnen/Essen/Kochen	25,56 m ²	Flur	3,50 m ²
Schlafen	17,11 m ²	Abstellraum	2,45 m ²
Bad	6,11 m ²	Balkon	3,65 m ²

Gesamt 58,38 m²





unverbindliche Illustration



KELLER & TIEFGARAGE



unverbindliche Illustration



unverbindliche Illustration

BAUHERR



Exen GmbH

Gartenstr. 29

79312 Emmendingen

www.exen.gmbh



VERTRIEB

BOREAS
Immobilien

BOREAS Immobilien GmbH

Am Predigertor 1

79098 Freiburg

www.boreas-immobilien.de

INFORMATIONEN ZUM PROJEKT:

WEB: WWW.HAINDUETT-HEUWEILER.DE

MAIL: INFO@HAINDUETT-HEUWEILER.DE



Kostenlose Service-Nummer:

0761-45893730

Prospektgestaltung: www.expose-design.de

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der Bauvertrag. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Juni 2025. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

