

# Exposé

## Villa in Wittnau

**Stadtvilla mit 2 Zi.-Einliegerwohnung von privat in  
exklusiver Lage in Wittnau - mit Video**



Objekt-Nr. OM-314579

**Villa**

Verkauf: **2.490.000 €**

Ansprechpartner:  
Traumhaus Wittnau  
Mobil: 0162 8888050

79299 Wittnau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	551,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	276,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese luxuriöse Stadtvilla mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung und einer großzügigen

Wohnfläche von über 276 m<sup>2</sup> vereint höchsten Komfort, modernes Design und nachhaltige Energielösungen

(Video hier: <https://www.youtube.com/watch?v=v3Fcghn2jkg>).

Im Erdgeschoss beeindruckt ein offener Wohn-Ess-Bereich mit einer eleganten hochwertigen Einbauküche und Arbeitsplatte aus echtem Naturstein (Nero Assoluto). Eine Panoramaschiebetür öffnet den Weg auf die großzügige Terrasse und den 6 Meter langen Pool mit Gegenstromanlage. Der handgearbeitete Kamin mit beheizter Sitzbank und Rückenlehne sowie das hochwertige Echtholzparkett (Eichendiele) schaffen ein behagliches Wohnambiente. Elektrische Rollläden und die smarte LCN-Haussteuerung sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein weiteres geräumiges Zimmer (Gästezimmer oder Büro) sowie ein Gästebad mit Dusche vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwartet Sie luxuriöser Wohnkomfort: Die beeindruckende Glaskuppel

taucht die Räume im Sommer in natürliches Licht und bietet im Winter, bedeckt mit Schnee, einen traumhaften Anblick. Das Master-Bedroom besticht durch den spektakulären Blick direkt ins Tal. Drei weitere großzügige Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Die 20 m<sup>2</sup> große Wellness-Oase mit begehbarer Dusche, beleuchtetem Whirlpool und Saunaanschluss rundet das Obergeschoss ab. Zudem bietet die separate Zwei-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche zusätzliche Flexibilität für Gäste oder zur Vermietung.

Der Außenbereich ist ebenso beeindruckend wie das Innere des Hauses: Ein moderner

Edelstahlschuppen mit Umluftanlage, ein Pool, vier Stellplätze sowie ein Dach aus Titan machen diesen Bereich besonders praktisch und hochwertig. Die PV-Anlage mit 22 kW Leistung sowie eigener Stromtankstelle und Batteriespeicher sorgen für eine

energieeffiziente Stromversorgung.

Die 2-Zi.-Einliegerwohnung im Untergeschoss, die derzeit vermietet ist, bietet zusätzliche Ertragsmöglichkeiten. Mit über 276 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem luxuriösen Wohnkonzept und einem durchdachten Außenbereich erfüllt diese Villa alle Ansprüche an Exklusivität, Komfort und nachhaltige Energieeffizienz.

## Ausstattung

Erdgeschoss (EG):

- Echtholzparkett (Eichendiele)
- Einbauküche mit hochwertiger Naturstein Arbeitsplatte
- Großes Wohnzimmer
- Handgearbeiteter Kachelofen mit Designer Feuerstelle und beheizbarer Sitzbank sowie Rückenlehne
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- LCN-App für smarte Steuerung integriert
- Dreifach-verglaste Fenster mit Schallschutz
- Hochwertige, beleuchtete Holztreppe

Obergeschoss (OG):

- Exklusive Glaskuppel

- Sensationeller Ausblick aus dem Schlafzimmer auf Weinreben
- Vier große Schlafzimmer auf einer Etage
- Verkabelung für EDV-Anschluss in jedem Zimmer
- 20 m<sup>2</sup> großes Bad mit begehbare Dusche und großem beleuchteten Spiegelschrank und Saunaanschluss
- Schöne Designer Fliesen
- Beleuchteter Whirlpool
- Bis zu 4,5 m hohe Decken
- Hochwertige Einbauschränke
- Klimaanlage für das gesamte Obergeschoss
- Ideal für eine sechsköpfige Familie

#### Untergeschoss (UG):

- Lichtdurchflutete 2-Zi.-Einliegerwohnung mit separatem Garten und Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Großer Keller mit neuen hochwertigen Einbauschränken und separatem Technikraum
- Ofensteuerung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (jährlich gewartet)
- Waschmaschine und Trockner im Keller
- Wäscheabwurf vom OG (Bad) in den Keller

#### Außenbereich:

- Moderner großzügiger Edelstahlschuppen inkl. Umluftanlage
- 4 Stellplätze
- Dach aus Titan
- 6 m langer Pool mit Gegenstromanlage und elektrischer Abdeckung
- 4 m große Palmen
- Panorama-Blick ins Tal
- Hochwertige PV-Anlage (22 kW) mit eigener Stromtankstelle und zusätzlichem

#### Batteriespeicher

- Große geflieste Doppelgarage
- Alarmanlage und Kameraanlage mit Fernzugriff
- Eingangstüröffnung mit Fingerabdruck

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Zum Video geht es hier: <https://youtu.be/v3Fcghn2jkg>

Hinweis Besichtigung:

Sollten Sie Interesse an der Immobilie haben, bitten wir Sie, für den Besichtigungstermin am Sonntag, den 06.10.2024 und 13.10.2024 eine persönliche E-Mail an [traumhaus-wittnau@web.de](mailto:traumhaus-wittnau@web.de) zu senden oder telefonisch unter 0162-8888050 Kontakt mit uns aufzunehmen. Nur so können wir uns ausreichend Zeit für Sie nehmen und den Termin verbindlich planen.

Bitte beachten Sie, dass der angegebene Preis von 2,490 Millionen Euro als Startpreis gilt. Nach der Besichtigung wird das weitere Verfahren für den Zuschlag an den jeweiligen Interessenten erfolgen. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lage

Wittnau ist eine begehrte Gemeinde im südlichen Breisgau bei Freiburg. Das ruhige und naturnahe Dorf besticht durch seinen ländlichen Charme. Die Mikrolage bietet eine hohe Lebensqualität, insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur Natur und zum

Schwarzwald – ideal für Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten. Mit seiner überschaubaren Einwohnerzahl sorgt die Gemeinde für ein familiäres und entspanntes Wohnumfeld. Im Ort selbst finden sich einige lokale Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Bäcker und kleinere Lebensmittelgeschäfte. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung gut erreichbar.

Wittnau liegt etwa 5 Kilometer südlich von Freiburg im Breisgau und gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Die Nähe zu Freiburg ist ein großer Vorteil, da die Freiburger Innenstadt in nur etwa 8 Minuten erreicht werden kann. Freiburg bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Gastronomie sowie attraktive Arbeitsplätze. Die Region Breisgau ist bekannt für ihr mildes Klima, ihre Weinanbaugebiete und touristische Ziele wie den Kaiserstuhl, das Markgräflerland und den Schwarzwald.

Verkehrsanbindung:

Wittnau ist über die Bundesstraße B31 sehr gut an das Straßennetz angebunden. Von hier aus erreicht man in etwa 8 Minuten Freiburg sowie die Autobahn A5, die schnelle

Verbindungen nach Basel, Karlsruhe und in weitere Regionen bietet.

Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Freiburg und in die umliegenden Orte.

Der Bahnhof in Freiburg bietet überregionale Zugverbindungen, darunter

ICE-Verbindungen nach Basel, Frankfurt und Stuttgart.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg, der etwa 40 min entfernt liegt und zahlreiche Flugverbindungen innerhalb Europas bietet.

Alternativ ist der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in etwa 1 Stunde erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Die Stadtvilla verfügt über 27



Durch den lichtdurchfluteten E

# Exposé - Galerie



...gelangen Sie in das moderne



Das Wohnzimmer ist mit großen

# Exposé - Galerie



...welche einen schönen Blick



Die stilvolle Einbauküche...

# Exposé - Galerie



...ist mit hochwertigen Geräte



Perfekt zum Wohnraum integrier

# Exposé - Galerie



Das gesamte Erdgeschoss ist mi

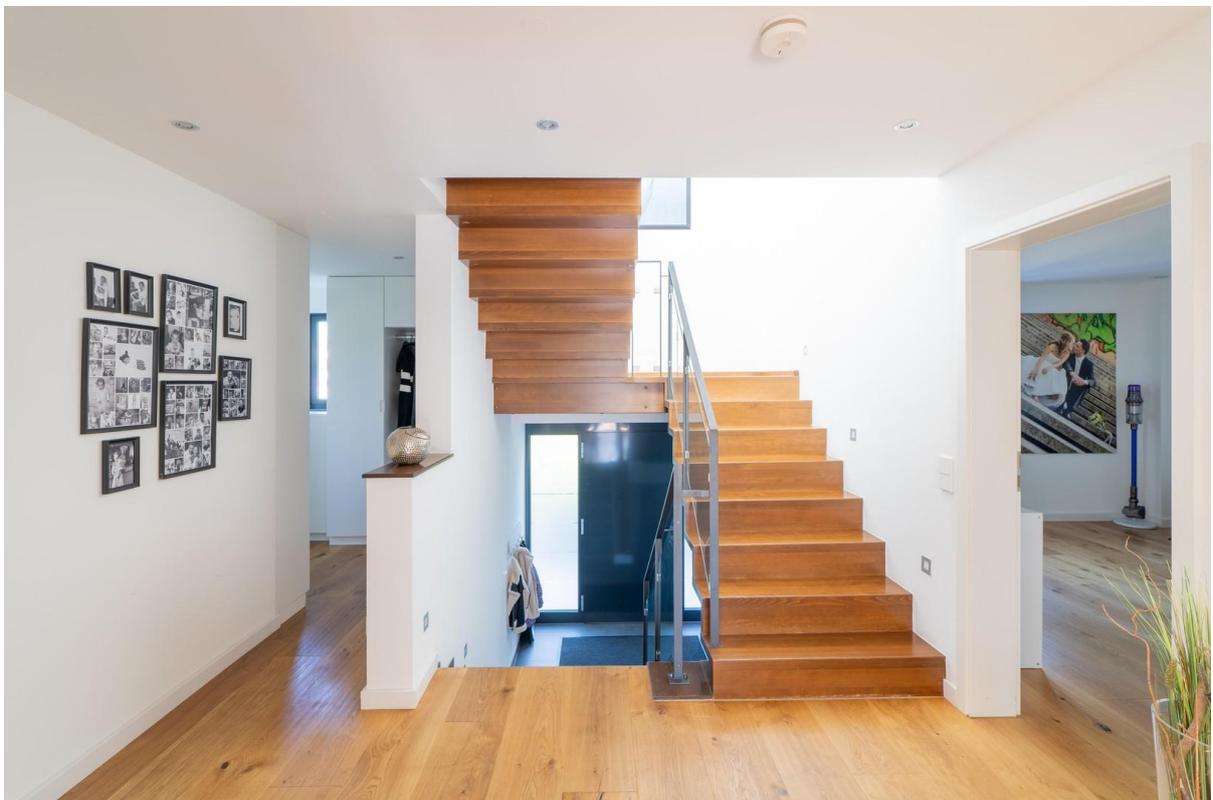


Eine traumhafte Terrasse...

# Exposé - Galerie



...verfügt über einen 6m lange



Über die elegante Wendetreppe.

# Exposé - Galerie



...gelangen Sie ins Obergescho



Die eingebaute Glaskuppel...

# Exposé - Galerie



...bringt viel Licht und ist e



Im Obergeschoss befinden sich

# Exposé - Galerie



...sowie ein großes Badezimmer



Das Highlight im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Es verfügt über einen stilvoll



...sowie über hochwertige Arma

# Exposé - Galerie



Des Weiteren finden Sie eine b



Das Schlafzimmer mit einem gig

# Exposé - Galerie



Hier befindet sich ebenfalls e



Ebenfalls im modernen Zustand.

# Exposé - Galerie



...präsentieren sich die Kinde



Auch hier genießen Sie einen s

# Exposé - Galerie



...und haben ebenfalls viel Pl



Im Untergeschoss befindet sich

# Exposé - Galerie



Die Wohnung ist aktuell vermie



...und verfügt über einen eige

# Exposé - Galerie



...sowie über einen separaten



Auch von außen macht die Stadt

# Exposé - Galerie



Zusätzlich gibt es eine geflie



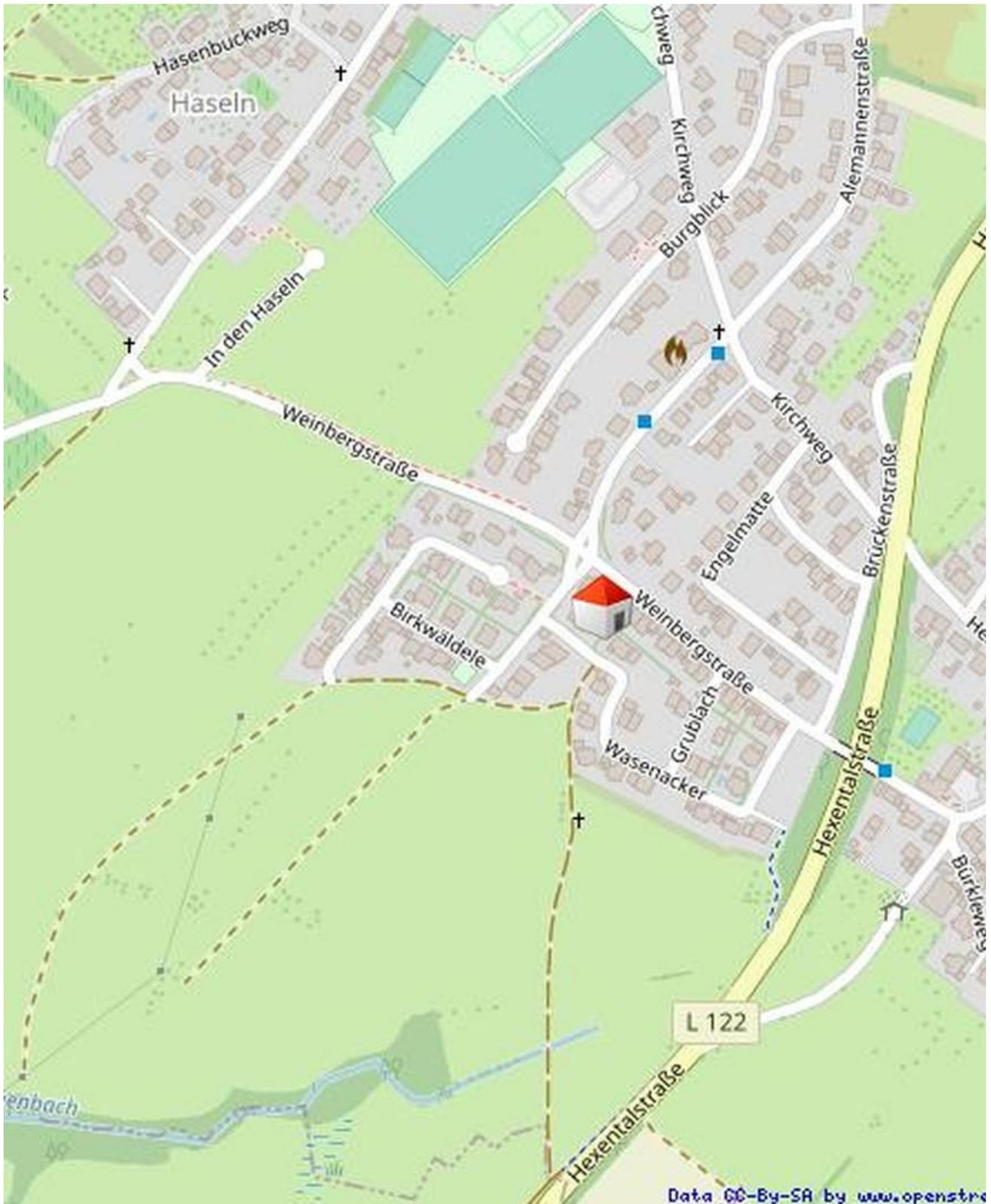
Auf dem Dach befindet sich ein

# Exposé - Galerie



Die Stadtvilla wurde 2015 fertig

# Exposé - Grundrisse



Lage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Anhänge

1.

# Stadtvilla mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung von privat in exklusiver Lage in Wittnau

79299 Wittnau



## Daten

PLZ	79299
Ort	Wittnau
Land	Deutschland
Kaufpreis	2.490.000,00 €
Befeuernng	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 276 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 551 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	2015
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

# Beschreibung

Diese luxuriöse Stadtvilla mit 2-Zimmer-Einliegerwohnung und einer großzügigen Wohnfläche von über 276 m<sup>2</sup> vereint höchsten Komfort, modernes Design und nachhaltige Energielösungen.

Im Erdgeschoss beeindruckt ein offener Wohn-Ess-Bereich mit einer eleganten, hochwertigen Einbauküche und Arbeitsplatte aus echtem Naturstein (Nero Assoluto). Eine Panorama-Schiebetür öffnet den Weg auf die großzügige Terrasse und den 6 Meter langen Pool mit Gegenstromanlage. Der handgearbeitete Kamin mit beheizter Sitzbank und Rückenlehne sowie das hochwertige Echtholzparkett (Eichendiele) schaffen ein behagliches Wohnambiente. Elektrische Rollläden und die smarte LCN-Haussteuerung sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein weiteres geräumiges Schlafzimmer oder Büro sowie ein Gästebad mit Dusche vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwartet Sie luxuriöser Wohnkomfort: Die beeindruckende Glaskuppel taucht die Räume im Sommer in natürliches Licht und bietet im Winter, bedeckt mit Schnee, einen traumhaften Anblick. Das Master-Bedroom besticht durch den spektakulären Blick direkt ins Tal. Drei weitere großzügige Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Die 20 m<sup>2</sup> große Wellness-Oase mit begehbare Dusche, beleuchtetem Whirlpool und Saunaanschluss rundet das Obergeschoss ab. Zudem bietet die separate Zwei-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche zusätzliche Flexibilität für Gäste oder zur Vermietung.

Der Außenbereich ist ebenso beeindruckend wie das Innere des Hauses: Ein moderner Edelstahl-Schuppen mit Umluftanlage, ein Pool, vier Stellplätze sowie ein Dach aus Titan und ein Edelstahlschuppen mit Umluftanlage machen diesen Bereich besonders praktisch und hochwertig. Die PV-Anlage mit 22 kW Leistung sowie eigener Stromtankstelle und Batteriespeicher sorgen für eine energieeffiziente Stromversorgung.

Die 2-Zi.-Einliegerwohnung im Untergeschoss, die derzeit vermietet ist, bietet zusätzliche Ertragsmöglichkeiten. Mit über 276 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem luxuriösen Wohnkonzept und einem durchdachten Außenbereich erfüllt diese Villa alle Ansprüche an Exklusivität, Komfort und nachhaltige Energieeffizienz.

# Ausstattung Beschreibung

## Erdgeschoss (EG):

- Echtholzparkett (Eichendiele)
- Einbauküche mit hochwertiger Naturstein Arbeitsplatte
- Großes Wohnzimmer
- Handgearbeiteter Kachelofen mit Designer Feuerstelle und beheizbarer Sitzbank sowie Rückenlehne
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- LCN-App für smarte Steuerung integriert
- Dreifach-verglaste Fenster mit Schallschutz
- Hochwertige, beleuchtete Holztreppe

## Obergeschoss (OG):

- Exklusive Glaskuppel
- Sensationeller Ausblick aus dem Schlafzimmer auf Weinreben
- Vier große Schlafzimmer auf einer Etage
- Verkabelung für EDV-Anschluss in jedem Zimmer
- 20 m<sup>2</sup> großes Bad mit begehbare Dusche und großem beleuchteten Spiegelschrank und Saunaanschluss
- Schöne Designer Fliesen
- Beleuchteter Whirlpool
- Bis zu 4,5 m hohe Decken
- Hochwertige Einbauschränke
- Klimaanlage für das gesamte Obergeschoss
- Ideal für eine sechsköpfige Familie

#### Untergeschoss (UG):

- lichtdurchflutete 2-Zi.-Einliegerwohnung mit separatem Garten und Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
  
- Großer Keller mit neuen hochwertigen Einbauschränken und separatem Technikraum
- Ofensteuerung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (jährlich gewartet)
- Waschmaschine und Trockner im Keller
- Wäscheabwurf vom OG (Bad) in den Keller

#### Außenbereich:

- Moderner großzügiger Edelstahlschuppen inkl. Umluftanlage
- 4 Stellplätze
- Dach aus Titan
- 6 m langer Pool mit Gegenstromanlage und elektrischer Abdeckung
- 4 m große Palmen
- Panorama-Blick ins Tal
- Hochwertige PV-Anlage (22 kW) mit eigener Stromtankstelle und zusätzlichem Batteriespeicher
- Große geflieste Doppelgarage
- Alarmanlage und Kameraanlage mit Fernzugriff
- Eingangstüröffnung mit Fingerabdruck

## Lage

Wittnau ist eine begehrte Gemeinde im südlichen Breisgau bei Freiburg. Das ruhige und naturnahe Dorf besticht durch seinen ländlichen Charme. Die Mikrolage bietet eine hohe Lebensqualität, insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur Natur und zum Schwarzwald – ideal für Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten. Mit seiner überschaubaren Einwohnerzahl sorgt die Gemeinde für ein familiäres und entspanntes Wohnumfeld. Im Ort selbst finden sich einige lokale Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Bäcker und kleinere Lebensmittelgeschäfte. Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung gut erreichbar.

Wittnau liegt etwa 5 Kilometer südlich von Freiburg im Breisgau und gehört zum Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Die Nähe zu Freiburg ist ein großer Vorteil, da die Freiburger Innenstadt in nur etwa 8 Minuten erreicht werden kann. Freiburg bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Gastronomie sowie attraktive Arbeitsplätze. Die Region Breisgau ist bekannt für ihr mildes Klima, ihre Weinanbaugebiete und touristische Ziele wie den Kaiserstuhl, das Markgräflerland und den Schwarzwald.

Verkehrsanbindung:

Wittnau ist über die Bundesstraße B31 sehr gut an das Straßennetz angebunden. Von hier aus erreicht man in etwa 8 Minuten Freiburg sowie die Autobahn A5, die schnelle Verbindungen nach Basel, Karlsruhe und in weitere Regionen bietet.

Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Freiburg und in die umliegenden Orte. Der Bahnhof in Freiburg bietet überregionale Zugverbindungen, darunter ICE-Verbindungen nach Basel, Frankfurt und Stuttgart.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg, der etwa 40 min entfernt liegt und zahlreiche Flugverbindungen innerhalb Europas bietet. Alternativ ist der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in etwa 1 Stunde erreichbar.

# Bildergalerie



Herzlich Willkommen in Wittnau!



Die Stadtvilla verfügt über 276qm Wohnfläche.



Durch den lichtdurchfluteten Eingangsbereich...



...gelangen Sie in das moderne Wohnzimmer.



Das Wohnzimmer ist mit großen Fensterfronten ausgestattet...



...welche einen schönen Blick auf die Terrasse bieten.



Die stilvolle Einbauküche...



...ist mit hochwertigen Geräten  
ausgestattet.



Perfekt zum Wohnraum integriert.



Das gesamte Erdgeschoss ist mit  
Echt-Holzparkett ausgestattet.



Eine traumhafte Terrasse...



...verfügt über einen 6m langen Pool mit  
Gegenströmanlage.



Über die elegante Wendetreppe...



...gelangen Sie ins Obergeschoss.



Die eingebaute Glaskuppel...



...bringt viel Licht und ist ein absolutes Highlight.



Im Obergeschoss befinden sich insgesamt vier Schlafzimmer...



...sowie ein großes Badezimmer.



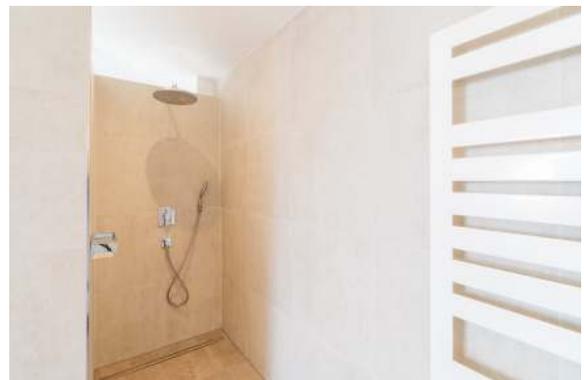
Das Highlight im Obergeschoss ist das knapp 20qm große Badezimmer.



Es verfügt über einen stilvollen Spiegelschrank...



...sowie über hochwertige Armaturen.



Des Weiteren finden Sie eine begehbare Dusche und einen Whirlpool.



Das Schlafzimmer mit einem gigantischen Ausblick auf die Weinreben.



Hier befindet sich ebenfalls ein hochwertiger Einbauschränk.



Ebenfalls im modernen Zustand...



...präsentieren sich die Kinderzimmer.



Auch hier genießen Sie einen schönen Ausblick...



...und haben ebenfalls viel Platz zur individuellen Gestaltung



Im Untergeschoss befindet sich eine helle Einliegerwohnung.



Die Wohnung ist aktuell vermietet...



...und verfügt über einen eigenen Gartenanteil...



...sowie über einen separaten Eingang.



Auch von außen macht die Stadtvilla einen fantastischen Eindruck.



Zusätzlich gibt es eine geflieste Doppelgarage.



Auf dem Dach befindet sich eine 22kW PV-Anlage mit großem Speicher.

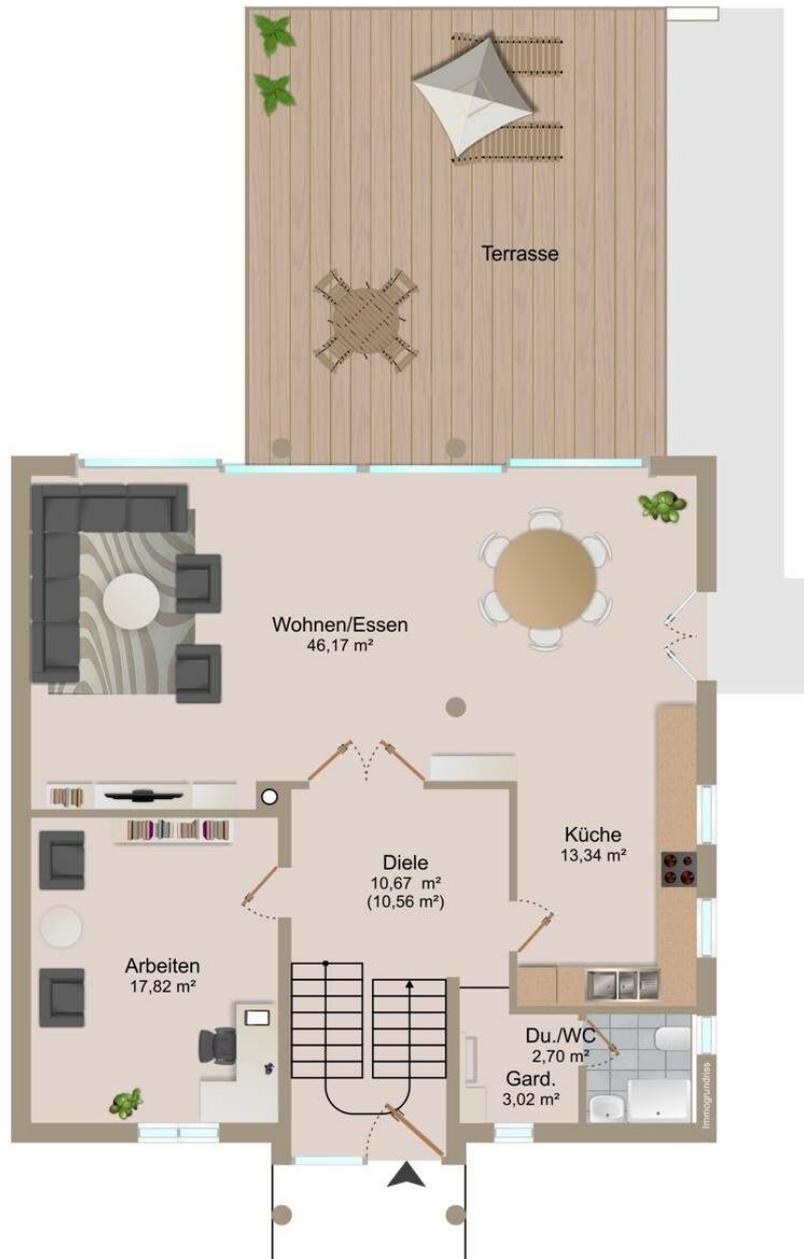


Die Stadtvilla wurde 2015 fertiggestellt.

# Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

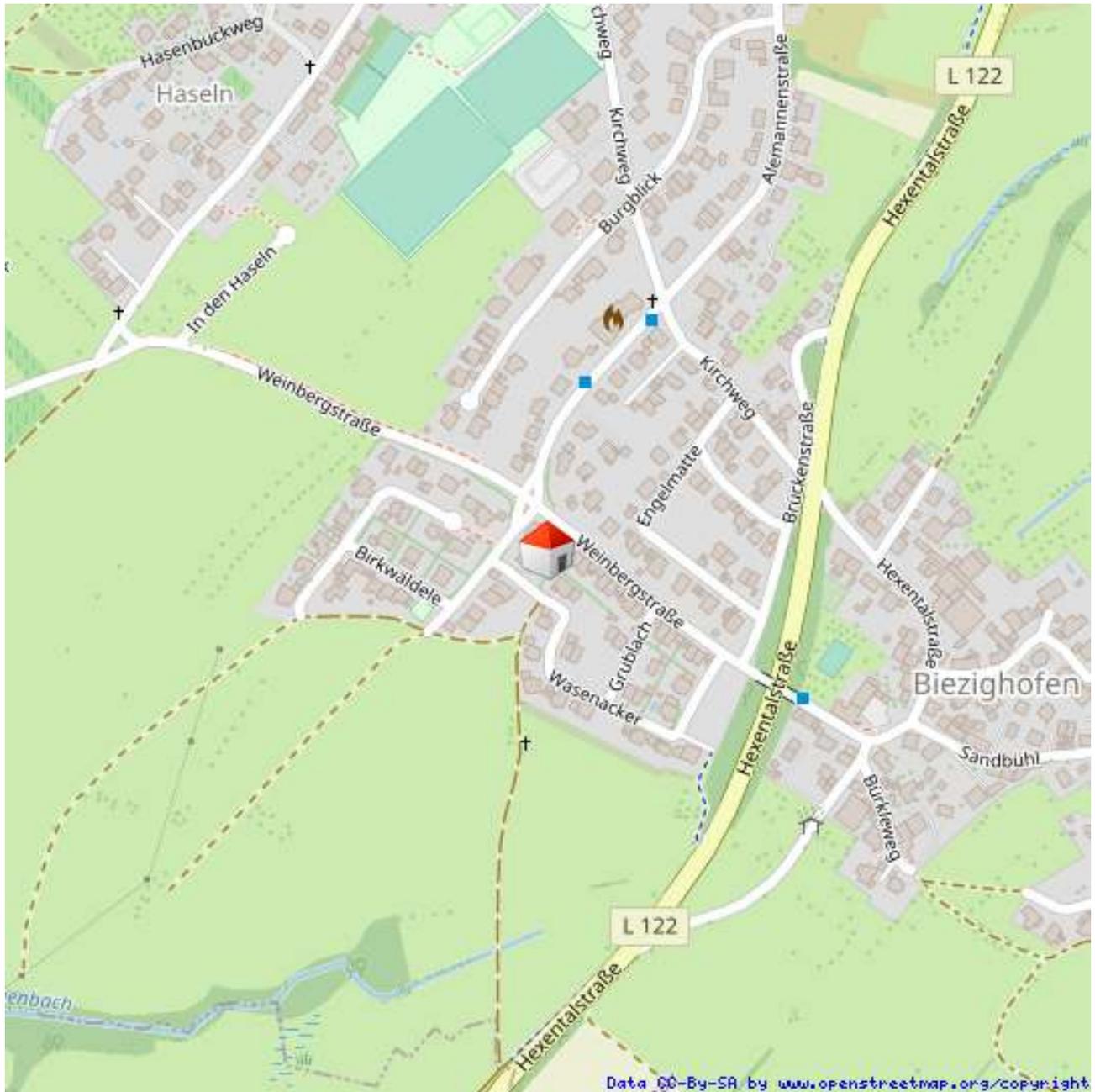


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Lageplan



## Hinweis Besichtigung

Sollten Sie Interesse an der Immobilie haben, bitten wir Sie, für den Besichtigungstermin am Sonntag, den 06.10.2024 und 13.10.2024 eine persönliche E-Mail an [traumhaus-wittnau@web.de](mailto:traumhaus-wittnau@web.de) zu senden oder telefonisch unter 0162-8888050 Kontakt mit uns aufzunehmen. Nur so können wir uns ausreichend Zeit für Sie nehmen und den Termin verbindlich planen.

Bitte beachten Sie, dass der angegebene Preis von 2,490 Millionen Euro als Startpreis gilt. Nach der Besichtigung wird das weitere Verfahren für den Zuschlag an den jeweiligen Interessenten erfolgen. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.