Freiburg – Freiburg-Opfingen

3-Zimmer Neubauwohnung im DG - KfW 40 - Bezug Herbst 2025 - Whg. Nr. 9

??????? ????????: 25022014

???? ??????: 620.000 EUR • ?????????: ca. 92,05 m^2 • ???????: 3

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25022014
?????????	ca. 92,05 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	01.06.2025
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	2023
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 20000 EUR (??????)

???? ??????	620.000 EUR
??????? ??????????	?????? ???????
?????????????????? ?????	ca. 8 m²
??????	????????

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	14.80 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ???	13.09.2033	???????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

?? ???????

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

?? ???????

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

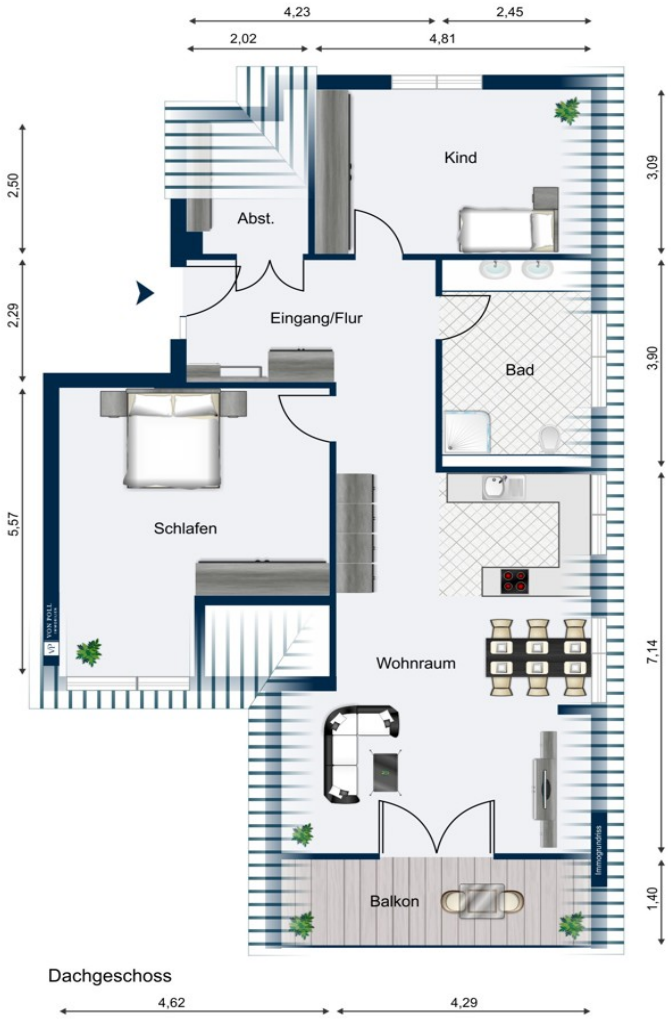
?? ???????

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

?? ???????

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

??????


4,23
2,45
2,02
4,81
2,50
2,29
5,57
3,09
3,90
7,14
1,40
Kind
Abst.
Eingang/Flur
Bad
Schlafen
Wohnraum
Balkon
Dachgeschoss
4,62
4,29

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

??? ????? ????????

Bis Herbst 2025 werden im Freiburger Stadtteil Opfingen 9 moderne Eigentumswohnungen in Holzbauweise und KfW-Effizienzhaus 40 realisiert. Die einzelnen Wohnungen bestehen aus 2-3 Zimmern mit Küche, Bad, Balkon bzw. Loggia oder Terrasse und umfassen ca. 58-92 qm. Sie können als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung erworben werden. Sie verfügen über Fußbodenheizung, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und smart home. Die hochwertige Ausstattung ist allgegenwärtig. Auf die Verarbeitung von natürlichen Materialien wird sehr viel wert gelegt. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei zu erreichen.

Die Immobilie bietet erhöhte Abschreibemöglichkeiten (AfA). Für Für Kapitalanleger wir eine zweijährige Mietrendite von 20,00 €/m² garantiert Weitere Informationen erhalten Sie in einem persönlichem Gespräch.

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

????????????? ??? ???????

- Konstruktionsart: Holzbauweise
- Fundamente: Stahlbeton
- Umfassungswände: Holzkonstruktion
- inkl. hochwertiger Einbauküche mit Bosch Elektrogeräten
- Fußböden: Parkett und Fliesen
- Fenster: Holz- Alufenster mit Dreifachverglasung, elektrisch betriebene Raffstores und Rollläden aus Aluminium
- Innentüren: Holz in Holzzargen
- Elektroinstallation: sehr gute Ausstattung u. a. mit Klingelsprechanlage, Smart Home für die Regelung der Rollläden und der Heizung, Vorrichtung für Ladestation für E-Autos
- Sanitäre Installation: Je Wohnung 1 Badezimmer mit Dusche, WC und (Doppel) Waschbecken; zum Teil Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Heizung: Wärmepumpe, Wärmeübertragung über Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Balkone/ Terrassen: je Wohnung Terrasse oder Balkon bzw. Loggia mit Holzbelag und Glasbrüstung (evtl. Milchglas für mehr Privatsphäre)

Freiflächen (nach Fertigstellung):

- Zufahrten und Stellplätze mit Betonsteinen
- Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern und Bäumen
- Übergangsbrücke zur Dachterrasse Carport
- 17 Fahrradabstellplätze
- Kinderspielplatz

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

??? ??? ??? ??????????

Freiburg im Breisgau ist eine Stadt im Südwesten Baden-Württembergs im Schwarzwald. Sie ist nach Stuttgart, Mannheim
und Karlsruhe die viertgrößte Stadt im Bundesland. Die französische Grenze liegt rd. 20 km und die schweizer Grenze rd. 60 km entfernt.

Allgemein ist die Infrastruktur sehr gut und es ist eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Kulturangeboten und sozialen Einrichtungen vorhanden. Zudem sind mehrere Hochschulen und eine Universität vorhanden. Verkehrstechnisch ist die Stadt gut angebunden.

Entfernung zu größeren umliegenden Städten (Zentrum) rd.:
- Colmar (Frankreich) 45 km
- Basel (Schweiz) 64 km
- Straßburg (Frankreich) 86 km

Die Wohnung liegt am Rand des Freiburger Stadtteils Opfingen rd. 12 km westlich der Freiburger Innenstadt. Der Stadtteil gehört zu den Außenbereichen Tuniberggemarkungen und Hochdorf (TH). Der Oberer Weg verläuft in Nordost-Südwest-Richtung parallel und oberhalb der Straße „Unterdorf“.

Die umliegende Bebauung ist in offener Bauweise errichtet und besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Hofreiten. Nordwestlich verläuft die Bebauungsgrenze.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in einem Umkreis von ca. 300 m. Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in einem Umkreis von rd. 600 m. Die Autobahn A 5 ist in ca. 6 Minuten (Freiburg-Süd) zu erreichen und die Innenstadt von Freiburg bzw. der Freiburger Hauptbahnhof in 15 Minuten.

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 14.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ????????: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com