Freiburg – Freiburg-Opfingen

Smarte energieeffiziente 3-Zimmer Neubauwohnung im DG - KfW 40 - Bezug Ende 2025 - Whg. Nr. 9

VP azonosító: 25022014

VÉTELÁR: 620.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 92,05 m^2 • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Áttekintés

VP azonosító	25022014
Hasznos lakótér	ca. 92,05 m²
Teto formája	Nyeregteto
AZ INGATLAN ELÉRHETO	10.07.2025
Szobák	3
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2023
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	620.000 EUR
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 8 m²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.09.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	14.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

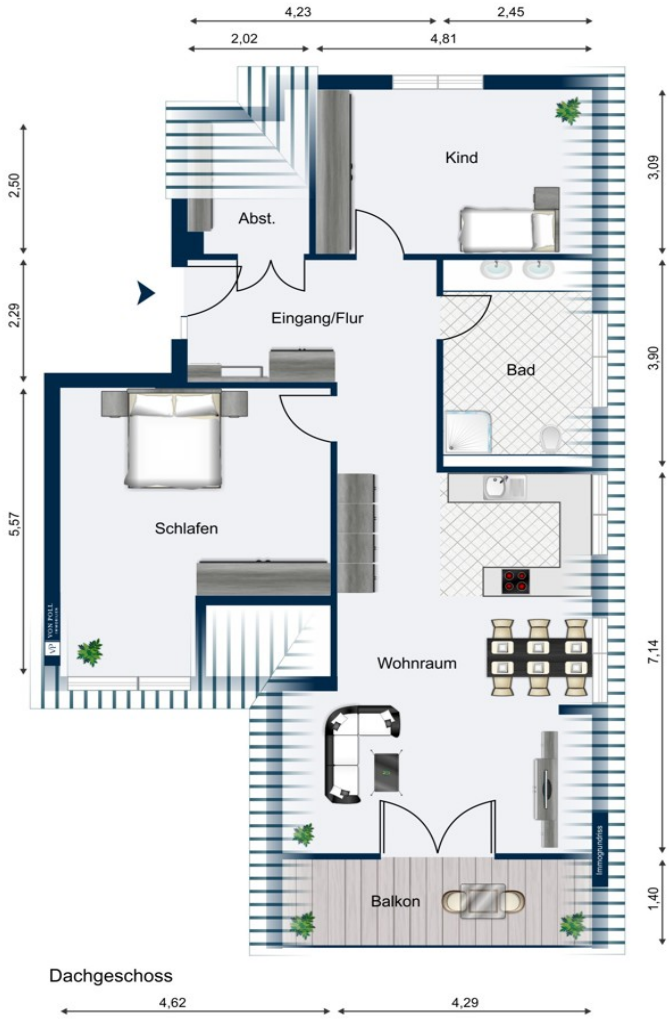
Az ingatlan

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az ingatlan

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az elso benyomás

Nur noch zwei Wohnungen verfügbar!

Bis Ende 2025 werden im Freiburger Stadtteil Opfingen neun 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 Immobilie bietet attraktive Abschreibemöglichkeiten (AfA). Für Kapitalanleger wird eine zweijährige Mietrendite von 20,00 €/m² garantiert.

Eine Musterwohnung kann vorab besichtigt werden.

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Részletes felszereltség

- 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:

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

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Minden a helyszínrol

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, an dem für Wein und Spargel bekanntem Tuniberg . 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.

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25022014 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com