

Freiburg – Freiburg-Opfingen

3-Zimmer Neubauwohnung im DG - KfW 40 - Bezug Herbst 2025 - Whg. Nr. 8

VP azonosító: 25022013



VÉTELÁR: 620.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92,08 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

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

VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Áttekintés

VP azonosító	25022013
Hasznos lakótér	ca. 92,08 m ²
Teto formája	Nyeregteto
AZ INGATLAN ELÉRHETO	01.06.2025
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2023
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	620.000 EUR
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 6 m ²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	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: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Alaprajzok





Wohnung 8

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

VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Az elso benyomás

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 Abschreibungsmöglichkeiten (AfA). Für Kapitalanleger wird eine zweijährige Mietrendite von 20,00 €/m² garantiert. Weitere Informationen erhalten Sie in einem persönlichen Gespräch.

VP azonosító: 25022013 - 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 (nach Fertigstellung):
- Zufahrten und Stellplätze mit Betonsteinen
 - Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern und Bäumen
 - Übergangsbrücke zur Dachterrasse Carport
 - 17 Fahrradabstellplätze
 - Kinderspielplatz

VP azonosító: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25022013 - 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: 25022013 - 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