

Freiburg – Freiburg-Opfingen

# 3-Zimmer Neubauwohnung im EG - KfW 40 - Bezug Herbst 2025 - Whg. Nr. 2

*Número de propiedad: 25022010*



PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25022010
Superficie habitable	ca. 79,5 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.10.2025
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2023
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	499.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Provisionsfrei für die Käufer
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	14.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.09.2033	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## La propiedad



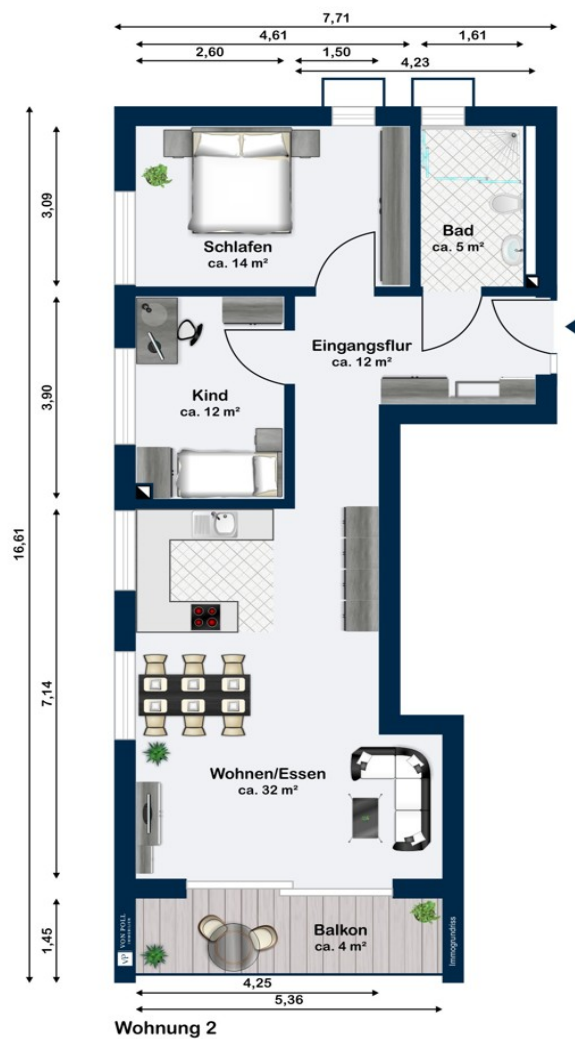
Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Una primera impresión

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 €/m<sup>2</sup> garantiert. Weitere Informationen erhalten Sie in einem persönlichen Gespräch.



Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 14.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25022010 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Friburgo  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)