

Freiburg – Freiburg-Opfingen

# 3-Zimmer Neubauwohnung im 1. OG - KfW 40 - Bezug Herbst 2025 - Whg. Nr. 7

Número da propriedade: 25022012



PREÇO DE COMPRA: 525.000 EUR • ÁREA: ca. 79,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25022012	Preço de compra	525.000 EUR
Área	ca. 79,5 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	provisionsfrei für den Käufer
Disponibilidade	01.06.2025	Tipo de construção	Madeira
Piso	1	Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Varanda
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2023		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	14.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.09.2033	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## O imóvel

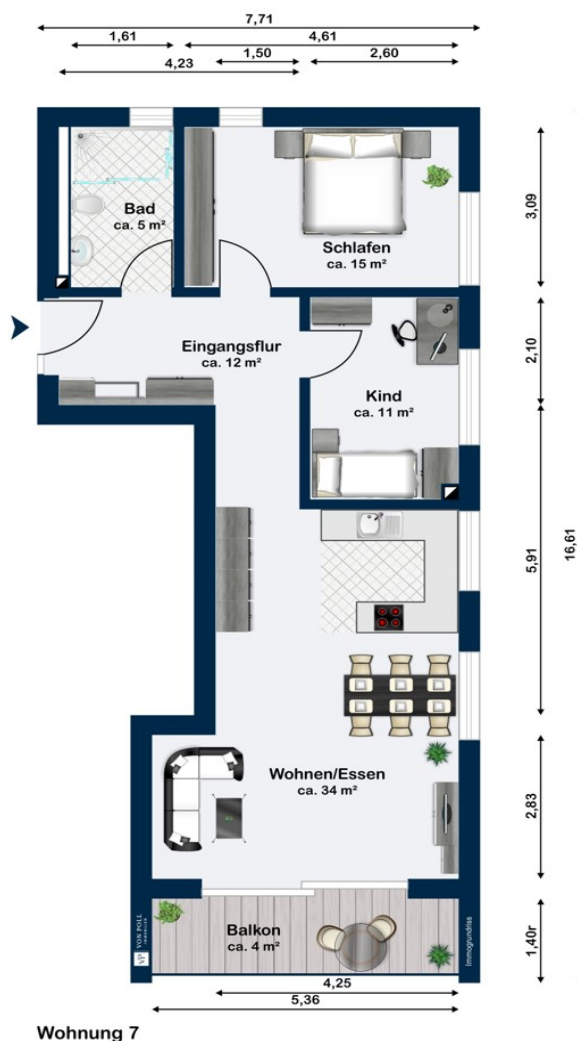


Número da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Outras informações

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 da propriedade: 25022012 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)