Freiburg – Freiburg-Opfingen

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

Property ID: 25022013

PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 92,08 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

At a glance

Property ID	25022013
Living Space	ca. 92,08 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	25.07.2025
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	1 x Car port, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	620.000 EUR
Condition of property	Projected
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 6 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	13.09.2033
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	14.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

The property

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

The property

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

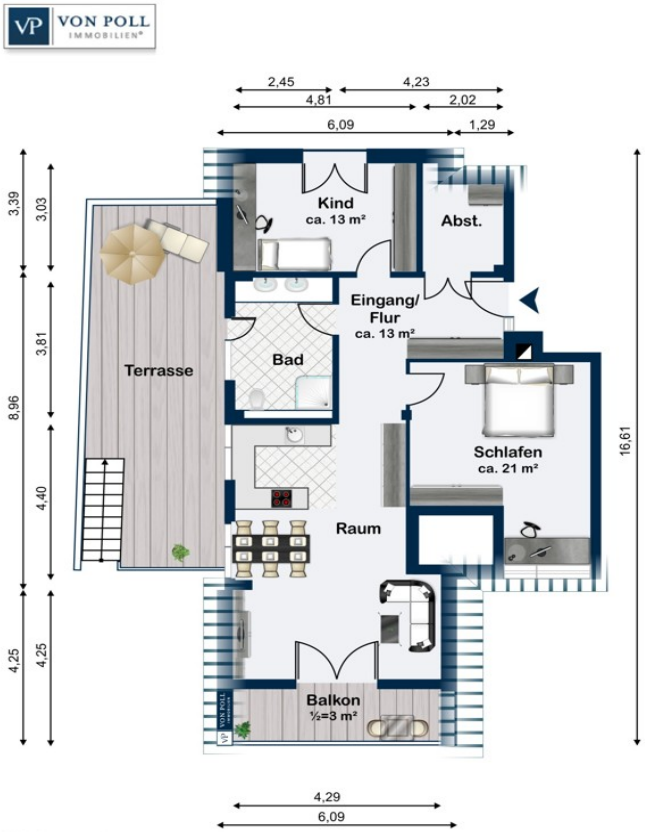
The property

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

The property

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Floor plans



Wohnung 8

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

A first impression

Nur noch eine Wohnung 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.

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

All about the location

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.

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Other information

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+.

Property ID: 25022013 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Sacher & Johanna Stritt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com