

Freiburg – Freiburg-Opfingen

# Naturnahe 3-Zimmerneubauwohnung im EG in Opfingen / KfW 40

Property ID: 23022034\_4



PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 23022034\_4 - 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: 23022034\_4 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## At a glance

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Property ID          | 23022034_4                     |
| Living Space         | ca. 79,5 m <sup>2</sup>        |
| Roof Type            | Gabled roof                    |
| Available from       | 01.06.2025                     |
| Rooms                | 3                              |
| Bedrooms             | 2                              |
| Bathrooms            | 1                              |
| Year of construction | 2023                           |
| Type of parking      | 1 x Car port, 20000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 525.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 1,79 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Projected                                                                 |
| Construction method   | Timber frame                                                              |
| Usable Space          | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 23022034\_4 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     |
| Energy Source                  | LUFTWP                 |
| 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+                        |

Property ID: 23022034\_4 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## The property



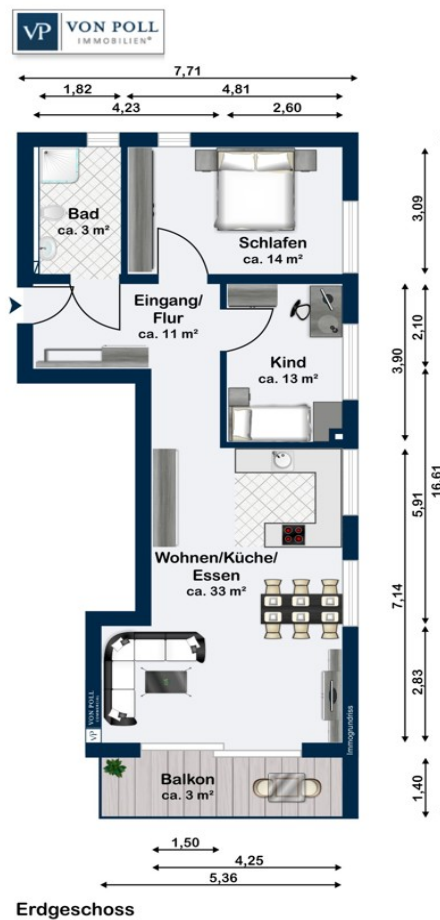
Property ID: 23022034\_4 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## The property



Property ID: 23022034\_4 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Floor plans



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: 23022034\_4 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## A first impression

Bis Mitte 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.

Property ID: 23022034\_4 - 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 (nach Fertigstellung):
- Zufahrten und Stellplätze mit Betonsteinen
  - Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern und Bäumen
  - Übergangsbrücke zur Dachterrasse Carport
  - 17 Fahrradabstellplätze
  - Kinderspielplatz

Property ID: 23022034\_4 - 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. 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.

Property ID: 23022034\_4 - 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: 23022034\_4 - 79112 Freiburg – Freiburg-Opfingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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