Wir leben unsere Leidenschaft







***Objektnummer 2863***

# *Freiburg - 2.OG - 3 Zimmer mit ca. 75,5 m² sofortbezug*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| *Kaufpreis* | *329.000,00 €* |
| *Hausgeld* | *252,42 €* |
| *Provision* | *3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.* |
| *Courtagehinweis* | *Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrv dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrags stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer z Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben s ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem A Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. ink* |

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *75,5 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *3,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Teilbar ab* | *75,5 m²* |
| *Baujahr* | *1972* |
| *Zustand* | *Teil/Vollrenoviert* |
| *Bad* | *Wanne* |
| *Bodenart* | *Laminat* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Befeuerung* | *Gas, Solar* |
| *Ausrichtung Balkon/ Terrasse* | *Süd* |
| *Wasch / Trockenraum* | |
| *Fahrradraum* | |
| *Dachform* | *Satteldach* |
| *Bauweise* | *Massiv* |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Verbrauchsausweis* |
| *Gültig bis* | *25.06.2036* |
| *Energiekennwert* | *105,90 kWh/(m²*a)* |
| *Mit Warmwasser* | *Ja* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Opfingen zählt zu den beliebten Freiburger Stadtteilen und verbindet bis heute den gewachsenen, dörflichen Charakter mit der Nähe zur Stadt. Geprägt von der reizvollen Landschaft am Tuniberg, den umliegenden Weinbergen und großzügigen Grünflächen bietet der Ort ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sorgt die Ortsstruktur für ein angenehmes und vielseitiges Wohngefühl, das Opfingen zu einem attraktiven Wohnstandort innerhalb Freiburgs macht.***
***Gleichzeitig überzeugt Opfingen durch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Dadurch lassen sich viele Dinge des täglichen Lebens bequem und ohne weite Wege erledigen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Mit den Buslinien 32 und 33 ist Freiburg in nur wenigen Minuten bequem erreichbar. Damit lässt sich der Alltag flexibel gestalten und auch die vielfältigen Angebote der Freiburger Innenstadt sind unkompliziert erreichbar***

## *Objektbeschreibung*

***Die renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt zwölf Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 75,5 m² und ihren hervorragend geschnittenen Räumen eignet sie sich ideal für Paare oder die junge Familie.***
***Die Wohnräume sind mit gepflegtem Laminatboden ausgestattet.***
***Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den großen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Auf der linken Seite befinden sich die ca. 8 m² große Wohnküche. Diese verfügt über ein Fenster und ist mit anthrazitfarbenen Fliesen im Format 30 × 60 cm ausgestattet. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen direkten Durchgang zum angrenzenden Wohnbereich, durch die dort ehemals vorhandene Tür, zu schaffen.***
***Der ca. 23 m² große und lichtdurchflutete Raum bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen und Verweilen in der Mittagssonne einlädt.***
***Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das Wannenbad. Es ist mit weißen Fliesen, einem WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Zudem ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Alternativ kann der gemeinschaftliche Waschkeller genutzt werden.***
***Das ca. 12,5 m² große Kinderzimmer eignet sich auch, durch seine ideale Größe, hervorragend als Gästezimmer oder Homeoffice. Das helle Schlafzimmer bietet mit ca. 15 m² genügend Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer.***
***Das Objekt wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2002 beheizt. Diese wird durch eine Solarthermieanlage (Solarthermie -> Warmwasseraufbereitung durch Sonnenenergie) auf dem Dach unterstützt. Die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage wird nach Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) dem dort noch festzulegenden Zweck zugeführt.***
***Außerdem enthält dieses Wohnungsangebot der einen Außenstellplatz, der bei Bedarf um einen zusätzlichen Garagenstellplatz ergänzt werden kann.***

## *Ausstattung*

***Kellerabteil***
***Iso -Glasfenster im Kunststoffrahmen (2-Fach)***
***Badezimmer mit Wanne***
***Laminatboden in den Schlaf-/ Wohnräumen und dem Flur***
***Südbalkon***
***Gasheizung aus 2002***
***Fahrradkeller***
***PKW Außenstellplatz***

***Optional: zusätzlicher Garagenstellplatz EUR 12.000,--***

SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

# Wir leben unsere Leidenschaft





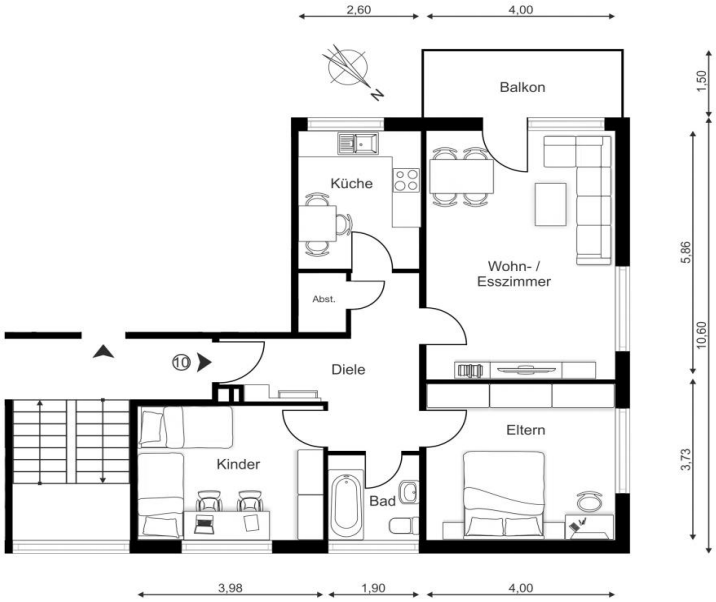




Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen


2,60
4,00
Balkon
1,50
Küche
Wohn- /
Esszimmer
5,86
Abst.
10,60
Diele
Eltern
Kinder
3,73
Bad
3,98
1,90
4,00