



Objektnummer 2863

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

Eckdaten

Kaufpreis
Hausgeld
Provision
Courtagehinweis

329.000,00 €

252,42 €

3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wird dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrag) als Provision zwischen Verkäufer und Käufer zugeteilt. Die Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. Alle Angaben sind ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem Auftraggeber im Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. inkl. MwSt.

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

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



Wir leben unsere Leidenschaft

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

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

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



Wir leben unsere Leidenschaft

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 Wohnungseigentümergeinschaft (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 GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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



Wir leben unsere Leidenschaft

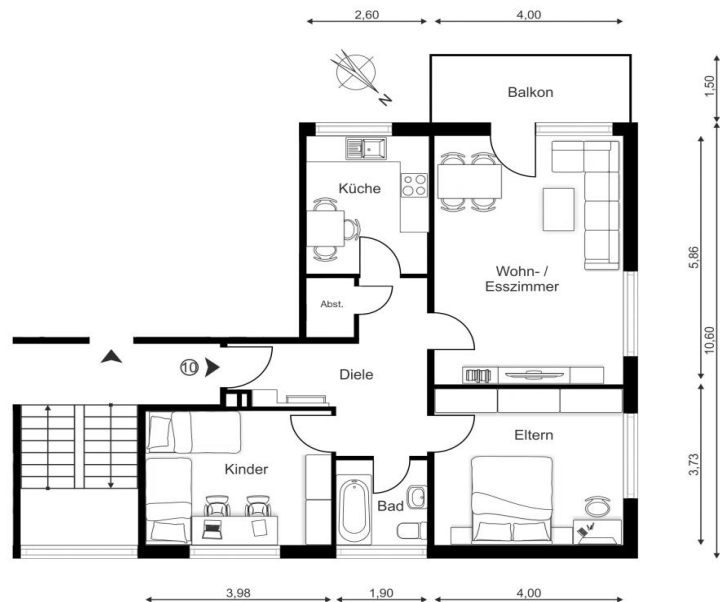


Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

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



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