



Objektnummer 2862

## Freiburg - DG - Wohnen mit Weitblick - 3 Zimmer, 63 m<sup>2</sup> sofortbezug

### Eckdaten

Kaufpreis  
Hausgeld  
Provision  
Courtagehinweis

269.000,00 €

225,50 €

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

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer) wird dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrag) zwischen dem Verkäufer und Käufer zuzüglich der 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.

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

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto:info@immobilien-sauer.de)



## Wir leben unsere Leidenschaft

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>                   | <b>63,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>                | <b>3,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>            | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Balkone</b>               | <b>1,0</b>                |
| <b>Teilbar ab</b>                   | <b>63,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Baujahr</b>                      | <b>1972</b>               |
| <b>Zustand</b>                      | <b>Teil/Vollrenoviert</b> |
| <b>Bad</b>                          | <b>Wanne</b>              |
| <b>Bodenart</b>                     | <b>Laminat</b>            |
| <b>Heizungsart</b>                  | <b>Zentral</b>            |
| <b>Befeuerung</b>                   | <b>Gas, Solar</b>         |
| <b>Ausrichtung Balkon/ Terrasse</b> | <b>Nordwest</b>           |
| <b>Wasch / Trockenraum</b>          |                           |
| <b>Fahrradraum</b>                  |                           |
| <b>Dachform</b>                     | <b>Satteldach</b>         |
| <b>Bauweise</b>                     | <b>Massiv</b>             |

### Energieausweis

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b> | <b>Verbrauchsausweis</b>            |
| <b>Gültig bis</b>        | <b>25.06.2036</b>                   |
| <b>Energiekennwert</b>   | <b>105,90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>    | <b>Ja</b>                           |

### 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](mailto:info@immobilien-sauer.de)



# Wir leben unsere Leidenschaft

## Objektbeschreibung

*In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten, bieten wir Ihnen hiermit eine renovierte und bezugsfertige 3 Zimmer Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> an. Die Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer perfekten Raumaufteilung, die sowohl für die junge Familie bis hin zur Wohngemeinschaft bestens geeignet ist. Der tadellose und geräumige Flur bietet Zugang zu allen Räumen, die – mit Ausnahme von Küche und Badezimmer – mit gepflegtem Laminatboden ausgestattet sind. Auf der linken Seite befindet sich ein ca. 11 m<sup>2</sup> großer Raum, der sich vielseitig nutzen lässt, wie z.B. als Kinderzimmer, Home-Office oder Esszimmer. Durch das große Badezimmerfenster scheint viel Licht in das zeitlos weißgeflieste Badezimmer, welches mit einer Badewanne, WC und Handwaschbecken ausgestattet. Die kleine Wohnküche, ca. 7 m<sup>2</sup> groß, ist mit 60x30cm Bodenfliesen belegt und bietet ausreichend Platz, um einen kleinen Esstisch aufzustellen. Die beiden Zimmer am Ende des Flurs, mit ca.15,5 m<sup>2</sup> und ca.16,5 m<sup>2</sup> (DIN), verfügen über zwei große Fensterfronten, welche jeweils den Zugang zu einem besonderen Highlight der Wohnung ermöglichen: dem großzügigen Westbalkon. Der einzigartige Panoramablick sorgt ganz bestimmt für einen schönen Tagesabschluss mit angenehmer Abendsonne. Ein Waschmaschinenanschluss steht ihnen im sauberen, gemeinschaftlich genutzten Waschraum im Keller zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch die optionale Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz zu erwerben.*

## Ausstattung

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

*Optional: zusätzlicher Garagenstellplatz EUR 12.000,--*



## Wir leben unsere Leidenschaft

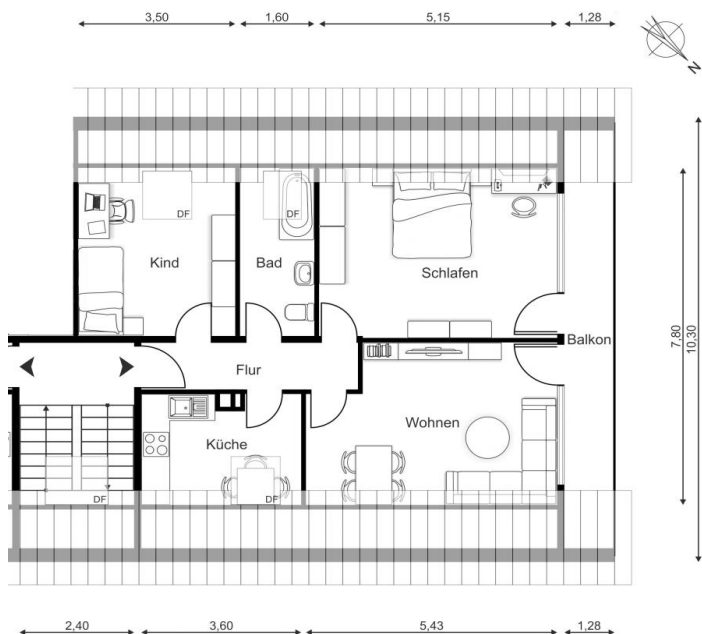


Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: [info@immobilien-sauer.de](mailto: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](mailto:info@immobilien-sauer.de)