

Freiburg-Opfingen- Viel Raum für neue Ideen – DHH im Erbbaurecht mit Süd-Garten und ELW



Opfingen51erbb

79112 Freiburg im Breisgau
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
PLZ	79112
Land	Deutschland
Ort	Freiburg im Breisgau
Wohnfläche	ca. 133 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 507 m ²
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	370.000,00 €
Provision	2,4% inklusive MwSt. Käuferprovision.
Stellplatzanzahl	2
Provisionshinweis	Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen
Baujahr	1969
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112,80 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	18.05.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1969
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Stellplatzart	Garage
Gäste WC	Ja
Balkon/Terrasse	Ja
Terrasse	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Dist.Kindergarten (km)	1 km
Dist.Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	5 km
Dist. Gymnasium (km)	5 km

Beschreibung

Diese vielseitige Doppelhaushälfte in Freiburg-Opfingen verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einem schönen Garten und einer im Jahr 2023 vollständig neu installierten zentralen Heizungsanlage. Das im Erbbaurecht errichtete Wohnhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1969 und verfügt über zwei Wohnbereiche mit insgesamt rund 133 m² Wohn- und Nutzfläche. Das ca. 507 m² große Grundstück bietet viel Freiraum und attraktive Rückzugsmöglichkeiten.

Die vorhandene Aufteilung eröffnet verschiedene Nutzungskonzepte: als geräumiges Zuhause für eine Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Der eigenständig zugängliche Bereich im Erdgeschoss kann separat genutzt oder wieder mit dem übrigen Haus verbunden werden.

Der Garten bietet viel Platz für individuelle Ideen. Ein Teich mit angrenzendem Sitzbereich, ein Gartenhaus und die geschützte Terrasse schaffen einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss stehen mehrere Kellerräume, eine Waschküche und ein separater Kellerzugang zur Verfügung. Eine Garage, ein Carport sowie weitere Außenstellmöglichkeiten ergänzen das Angebot.

Ein bedeutender Vorteil dieser Immobilie ist die im Jahr 2023 für insgesamt rund 102.500 Euro installierte Heizungsanlage. Damit wurde eine wesentliche technische Modernisierungsmaßnahme bereits umgesetzt.

Das neue Heizsystem umfasst insbesondere:
zentrale Solvis-Wärmeerzeugungs- und Speichertechnik
Flüssiggasversorgung über einen unterirdischen Erdtank
solarthermische Anlage
zentrale Warmwasserbereitung
neu installierte Heizkörper und Heizflächen
Wärmeverteilung über mehrere Geschosse
ergänzende Heizkörper im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Installation der erforderlichen Rohrleitungen und Regelungstechnik

Die solarthermische Anlage unterstützt die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung. Durch den unterirdisch eingebauten Flüssiggastank ist die Wärmeversorgung unabhängig von einem öffentlichen Gasanschluss möglich. Diese umfangreiche Investition verbessert den technischen Standard des Gebäudes erheblich und erspart dem Erwerber die vollständige Neuinstallation einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung.

Lage

Opfingen gehört zu den beliebten Tuniberg-Ortschaften Freiburgs und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Freiburger Innenstadt. Weinberge, Felder sowie zahlreiche Spazier- und Radwege prägen das Umfeld und sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Im Ort befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuung, eine Grundschule, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Über den öffentlichen Nahverkehr und die nahe gelegenen Verkehrsachsen bestehen gute Verbindungen nach Freiburg und in die umliegenden Gemeinden.

Die Altgasse liegt innerhalb der gewachsenen Ortsstruktur Opfingens. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege im Ort, während Garten und rückwärtige Südterrasse einen geschützten privaten Rückzugsbereich bieten.

Ausstattung Beschreibung

Das Grundstück wird nicht mitverkauft, sondern im Rahmen eines bestehenden Erbbaurechts genutzt. Grundstückseigentümerin ist die Stadt Freiburg. Der reguläre Erbbauzins wurde zuletzt mit 4.624 Euro jährlich angegeben.

Unter bestimmten persönlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen kann die Stadt Freiburg eine freiwillige Ermäßigung gewähren. Eine bisherige personenbezogene Ermäßigung geht nicht automatisch auf den Erwerber über. Die künftig geltenden Konditionen und eine mögliche Ermäßigung sind von der Stadt Freiburg anhand der persönlichen Verhältnisse des Erwerbers neu zu prüfen.

Nach den Freiburger Erbbaurechtsgrundsätzen können unter bestimmten Voraussetzungen Ermäßigungen gewährt werden, insbesondere für im Haushalt lebende kindergeldberechtigte Kinder sowie für pflegebedürftige oder schwerbehinderte Haushaltsangehörige. Die Ermäßigung stellt eine freiwillige Leistung der Stadt Freiburg dar. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Das Erbbaurecht ist nach den vorliegenden Unterlagen derzeit bis zum 15.11.2046 bestellt. Ob im Zusammenhang mit dem Verkauf eine Verlängerung oder eine abweichende Laufzeitgestaltung möglich ist und welche wirtschaftlichen Bedingungen hierfür gelten, bedarf der vorherigen Abstimmung und Zustimmung der Stadt Freiburg.

Die Immobilie ist zur überwiegenden Eigennutzung vorgesehen. Ob und in welchem Umfang eine teilweise Vermietung zulässig ist, richtet sich nach dem konkreten Erbbaurechtsvertrag und den Vorgaben der Stadt Freiburg.

Alle Angaben zum Erbbaurecht beruhen auf den derzeit vorliegenden Unterlagen. Verbindliche Auskünfte, zum künftig geschuldeten Erbbauzins, zu möglichen Ermäßigungen, zur zulässigen Nutzung und zu einer Vertragsverlängerung, erteilt ausschließlich die Stadt Freiburg.

Doppelhaushälfte mit zwei Wohnbereichen
ca. 133 m² Wohn- und Nutzfläche
ca. 507 m² großes Erbbaugrundstück
insgesamt fünf Zimmer
separater Einlieger- beziehungsweise Mehrgenerationenbereich
zentrale Heizungsanlage von 2023
Solvis-Wärmeerzeugungs- und Speichertechnik
solarthermische Unterstützung
Flüssiggasversorgung über unterirdischen Erdtank
neue Wärmeverteilung und Heizkörper
Investitionsumfang der Heizungsmodernisierung rund 102.500 Euro
großzügiger Wohn- und Essbereich
Wintergarten und Kamin
überdachte Südterrasse
Garten mit Teich, Sitzplatz und Gartenhaus
ausgebauter Dachspitz als zusätzliche Nutzfläche
zwei Küchen
zwei Badezimmer und separates WC
vollständig unterkellert
Garage, Carport und weitere Stellmöglichkeiten

Sonstige Angaben

Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch Vereinbarung Textform oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,4 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen). Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Einzelne in diesem Exposé und in der Immobilienwerbung verwendete Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital bearbeitet, optimiert oder visualisiert. Hierbei können insbesondere Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Farben, Lichtverhältnisse oder gestalterische Elemente verändert, ergänzt oder entfernt worden sein. KI-bearbeitete Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine verbindliche Beschaffenheitsangabe dar. Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung sowie die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisions- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Bildergalerie



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung

Bildergalerie



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung

Bildergalerie



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung



KI-generierte Visualisierung

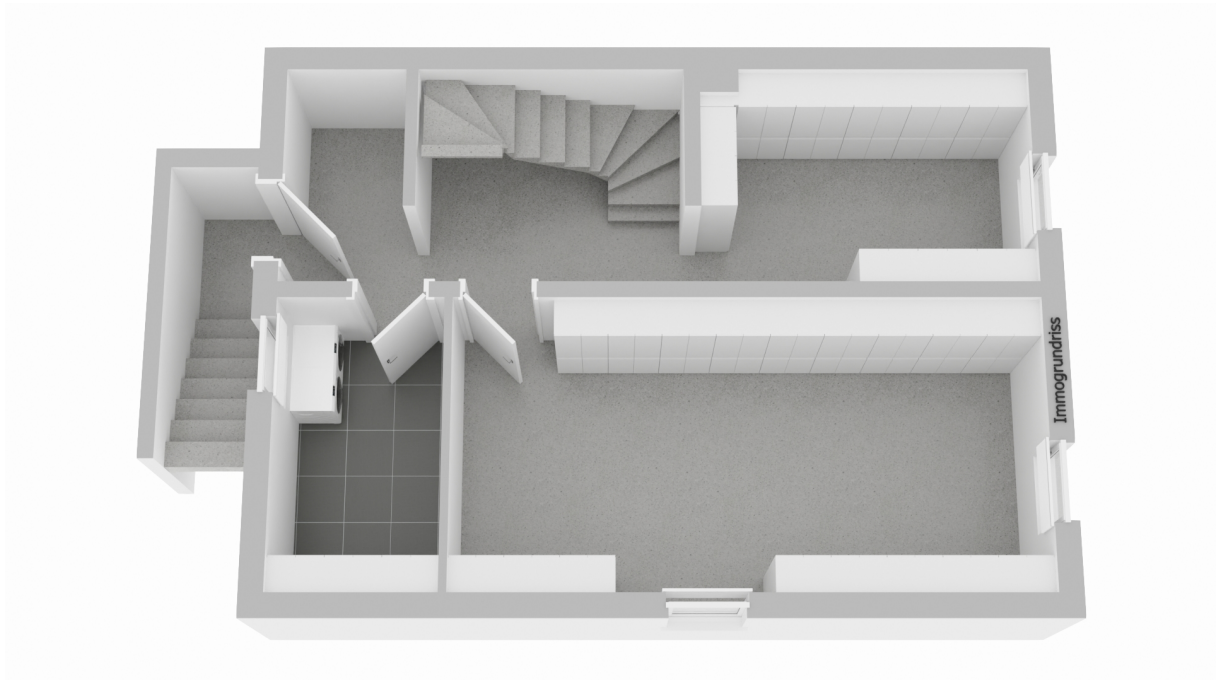


KI-generierte Visualisierung

Bildergalerie



KI-generierte Visualisierung









Ihr Ansprechpartner

Herr Florian Müller
Florian Müller Immobilien GmbH
Willy-Brandt-Allee 14
79111 Freiburg
Tel.: 0761/8972433
Fax.: 0761/8972432
Homepage: www.m-immobilien.de
Email: info@m-immobilien.de