



# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

## EXPOSÉ IMMOBILIE OPFINGEN



Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden. Mit unserem Team aus mehr als 30 Experten, beraten wir unsere Kunden seit mehr als 35 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter: [www.suedcuranz.de/immobilien\\_kaufen](http://www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen)

# Freiburg-Opfingen: Sofort beziehbar!

## Doppelhaushälfte mit Stellplatz



### Eckdaten

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte geteilt nach WEG
Zimmer:	4
Wohnfläche m <sup>2</sup> ca.:	90
Nutzfläche m <sup>2</sup> ca.:	47
Bezug:	Frei
Zustand:	Saniert
Letzte Sanierung ca.:	2015
Baujahr ca.:	1900
Endenergiebedarf: (m <sup>2</sup> a):	235,6 kWh
Stellplätze:	1 Außenstellplatz

### Kaufpreis

€ 439.000,-

zzgl. 2,38 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

### Ansprechpartner

Suzanne Flock  
Gisela Galke

Tel.:  
07668 99510 - 40  
0176 235 39244

E-Mail:  
immo@suedcuranz.de

Mehr unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

Wir freuen uns auf Sie!

# Immobilien-Exposé

## Freiburg-Opfingen

### Objektbeschreibung

Die sanierte Doppelhaushälfte gehört zu einem älteren landwirtschaftlichen Anwesen. In den 90er-Jahren wurden die Gebäudeteile und der Hof nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) aufgeteilt.

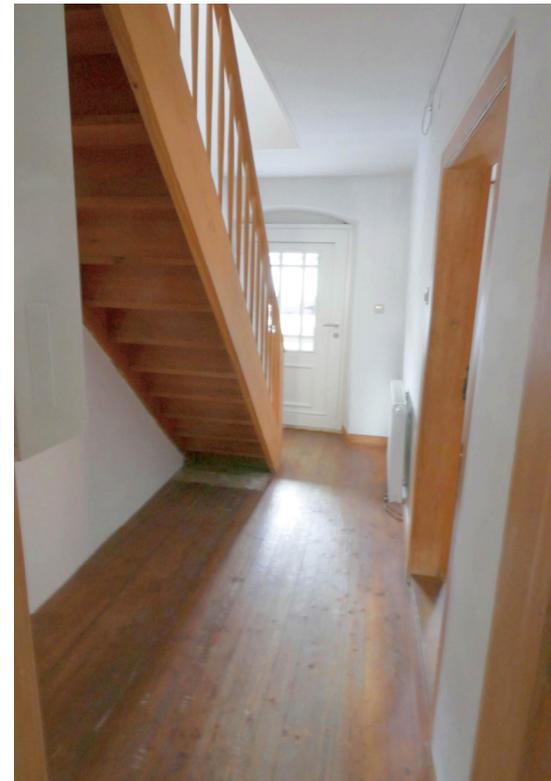
Auf der Vorderseite des Hauses führt eine Treppe mit verziertem Stahlgeländer in den Hauseingang. Die Holzkassetentür, der schöne Dielenboden, die Holzterrasse und Türrahmen zeigen den Charme dieses Einfamilienhauses. Die warmen Holzfarben stehen in einem hübschen Kontrast zu den weiß gestrichenen Wänden und Decken.

Das große Wohnzimmer hat mehrere Fenster, einen hellen Laminatfußboden und eine Holzkassetendecke. Ein Kachelofen ist zugleich Blickfang und eine wunderbare Wärmequelle für die kalte Jahreszeit.

Eine Tür verbindet das Wohnzimmer mit dem nächsten Zimmer in gleicher Ausstattung. Dieses eignet sich auch als Esszimmer.

Von dort geht es durch einen Durchgang mit Rundbogen direkt in den hell gefliesten Küchenbereich, der mit allen Anschlüssen ausgestattet ist. Von hier gelangen Sie über eine kleine Treppe direkt in den Innenhof.

Im gesamten Treppenhaus befinden sich noch die Original-Dielenböden. Eine Massivholztreppe führt nach oben in das Dachgeschoss



- Saniert
- Sofort beziehbar

# Immobilien-Exposé

## Freiburg-Opfingen

### Objektbeschreibung

Im Dachgeschoss befinden sich 2 Schlafräume, die durch eine Tür miteinander verbunden sind. Im vorderen Schlafzimmer, dem Durchgangszimmer, wurde eine Raumpartreppe eingebaut. Sie führt in den ausgebauten Dachspitz des Hauses.

Von hier oben haben Sie einen guten Ausblick über die Dächer. Der Raum ist mit Laminatboden ausgestattet. Das große Dachflächenfenster sowie das kleine Fenster am Giebel lassen Licht und Luft hinein. Sie können diesen separaten Platz wunderbar als Schlafplatz oder Arbeitsplatz nutzen.

Das gesamte Haus ist unterkellert. Insgesamt gibt es dort 3 Räume. Der Größte davon wurde als Weinkeller genutzt und ist ebenerdig begehbar.

Zum Haus gehören außerdem noch ein Außenstellplatz im Hof und die Nutzung eines Hofanteils.



**Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Rufen Sie uns an.**

Besichtigungen sind ab sofort nach Absprache möglich.

Bitte hinterlassen Sie eine Telefonnummer, wo wir Sie am besten erreichen.

- Kachelofen
- Holzkassettendecke
- Laminatfußboden

# Immobilien-Exposé

## Freiburg-Opfingen

### Lage

Die Wohnung liegt im westlichen Stadtteil Opfingen am Rande des Tunibergs umgeben von Weinreben und Wäldern. Die idyllische naturnahe Lage bei gleichzeitig schneller Autobahnanbindung ist nicht nur für Berufspendler attraktiv. Zur Auffahrt Freiburg-Süd gelangen Sie in wenigen Minuten. Die nächste Bushaltestelle ist zu Fuß erreichbar. Im Stadtteil gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten, gastronomische Betriebe, kulturelle Angebote, Bildungseinrichtungen wie Krippen, Kindertageseinrichtungen und Grundschule sowie einem großen Vereins- und Betreuungsangebot für Kinder. Opfingen bietet durch seine sonnige Lage, gute Verkehrsanbindung und schöne Umgebung eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Rund um Opfingen gibt es viele schöne Wege zum Wandern, Joggen oder Radfahren. Auch der Opfinger See ist als Erholungsort bei Anwohnern sehr beliebt.

### Ausstattung

- Gasheizung
- Kachelofen
- Holzkassettendecke
- Böden: Holzdielen, Laminat und Fliesenbelag
- Fenster mit 2-fach Verglasung (Isolierglas)
- Weinkeller und Kellerräume
- 1 Pkw-Außenstellplatz
- Gemeinschaftliche Hofnutzung

### Anbindung



5 Min.



2 Min.



45 Min.

# Impressionen Außenansicht

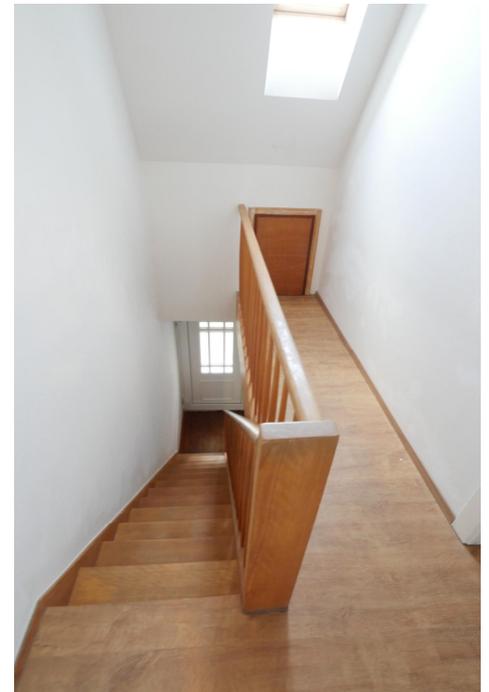


- Hofzufahrt
- Außenstellplatz im Hof
- Gemeinschaftliche Hofnutzung

# Impressionen Erdgeschoss



- Kachelofen
- Wohnzimmer mit  
Holzkassettendecke
- Küchenbereich
- Treppenhaus



# Impressionen Dachgeschoss



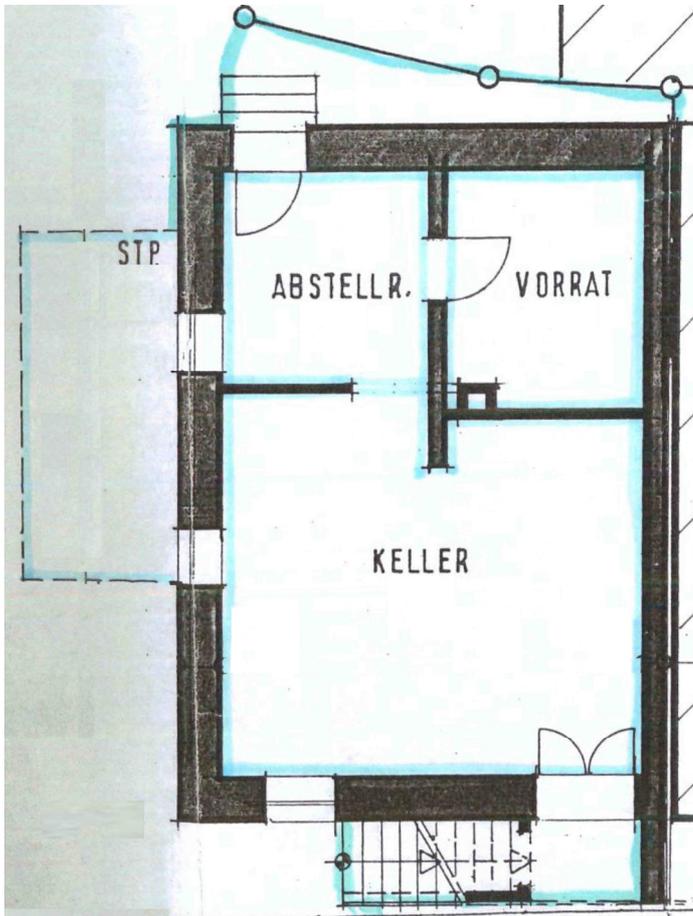
- Tageslichtbad mit Wanne
- Schlafzimmer
- Raumspartreppe
- Laminatfußboden

# Impressionen Dachspitz

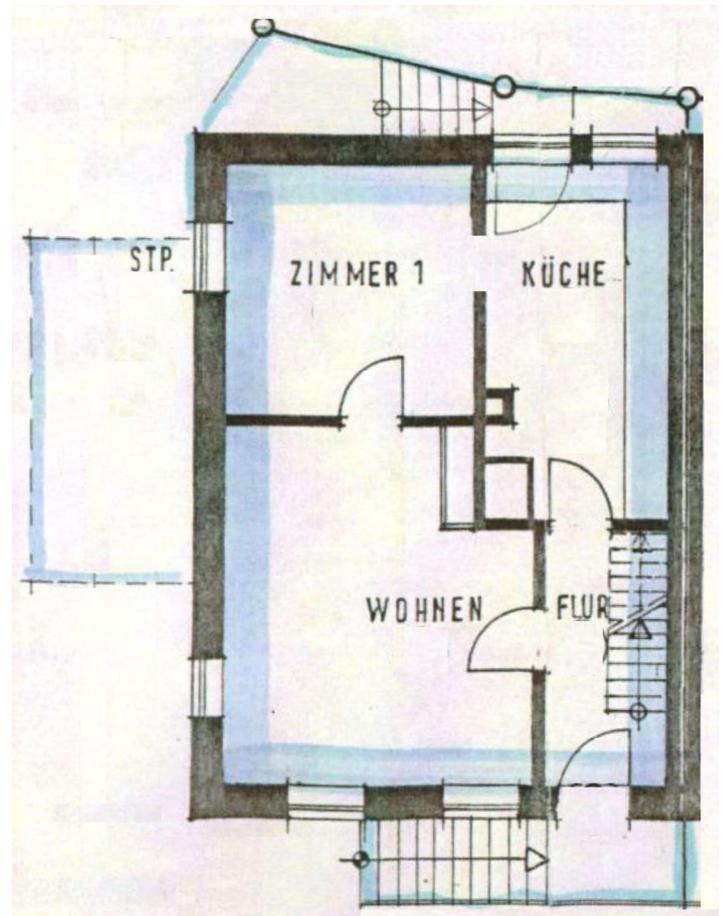


- Separates Dachstudio
- Ausblick über die Dächer
- Ideal als Arbeitsplatz  
oder Schlafplatz

# Grundriss Keller und Erdgeschoss

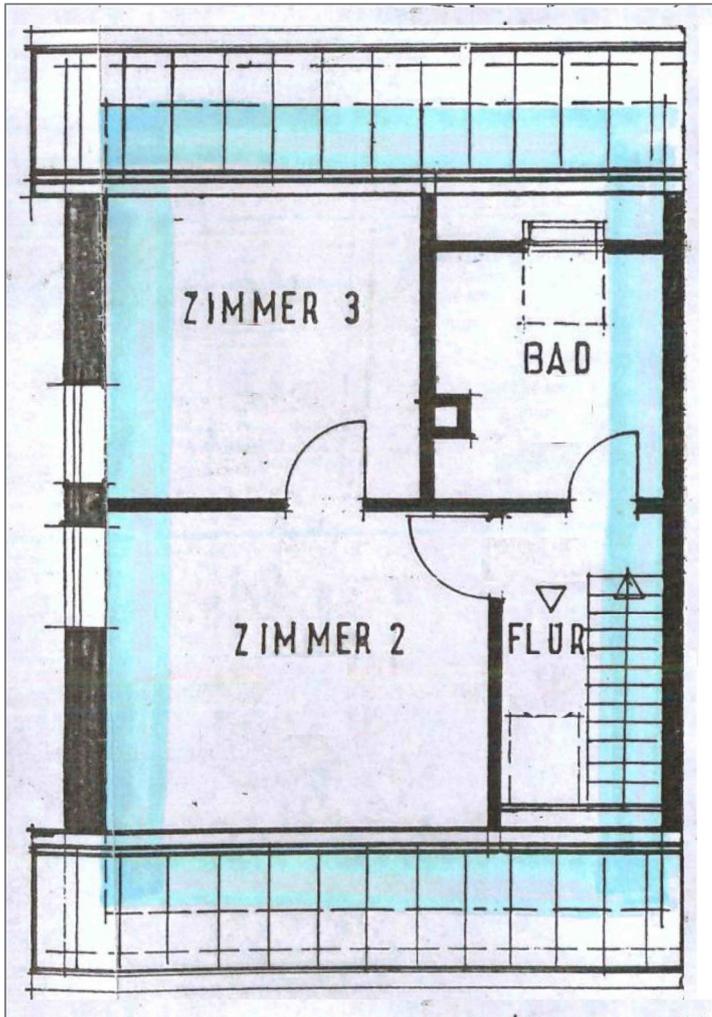


**Kellergeschoss**

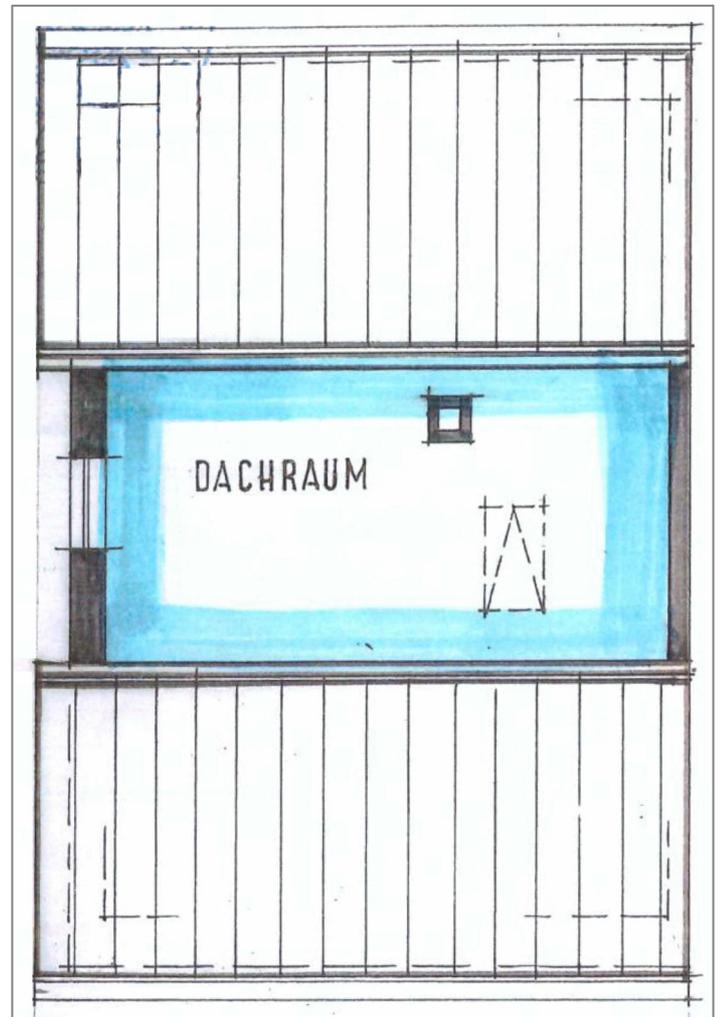


**Erdgeschoss**

# Grundriss Dachgeschoss und Dachspitz



**Dachgeschoss**



**Ausgebauter Dachspitz**

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

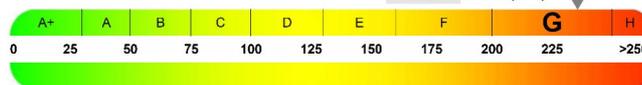
Registriernummer: BW-2021-003905987

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 57,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
235,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
261,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 261,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 111,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 1,10 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

235,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

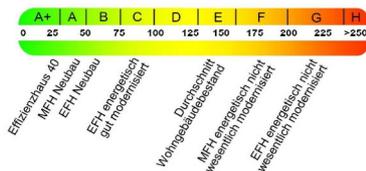
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFT: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Immobilien-Exposé Freiburg-Opfingen



## Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadensersatz an die Südcuranz Finanz AG. Wir sind bemüht, unsere Angaben so genau und richtig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben und Unterlagen der Auftraggeber verlassen müssen, übernehmen wir keinerlei Gewähr für den Inhalt des Exposés.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung mit unserem Büro. Selbständige Besichtigungen sind vom Eigentümer unerwünscht. Die Käuferprovision beträgt, nach Abwicklung des Verkaufs, für den Käufer 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter [www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadensersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Weitergabe an Dritte an die Südcuranz Finanz AG zu entrichten. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis unverzüglich schriftlich erfolgt. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

# Immobilien-Exposé Freiburg-Opfingen



## Widerruf

### Erklärung zum Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und muss in Textform erfolgen (z.B. per Fax, E-Mail oder Brief). Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an:

Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Telefon: 07668 99510-0  
Telefax: 07668 99510-10  
E-Mail: [info@suedcuranz.de](mailto:info@suedcuranz.de)

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

IN 6 SCHRITTEN ERFOLGREICH  
IMMOBILIEN VERKAUFEN.



Ihr Südcuranz-Team

[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)

# SÜDCURANZ IMMOBILIEN

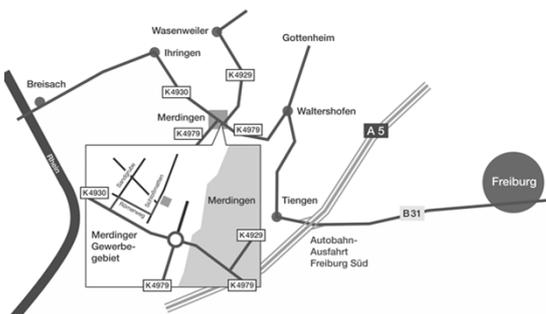


WIR FREUEN  
UNS AUF SIE!

Suzanne Flock  
Immobilienmaklerin



Mehr Immobilien unter:  
[www.suedcuranz.de](http://www.suedcuranz.de)



Südcuranz Finanz AG  
Schloßmatten 5  
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-0  
Fax: 07668 99510-10  
E-Mail: [info@suedcuranz.de](mailto:info@suedcuranz.de)