

Exposé

Doppelhaushälfte in Freiburg

Solide, großzügige Doppelhaushälfte in Freiburg-Opfingen



Objekt-Nr. OM-303428

Doppelhaushälfte

Verkauf: **650.000 €**

79112 Freiburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	58,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte aus den 70er Jahren liegt in einer ruhigen Seitenstraße am nördlichen Ortsrand von Opfingen. Das Haus entspricht dem damaligen Zeitgeschmack. Es wurde gepflegt und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand, die Fenster wurden erneuert.

Die solide Bauweise und die Grundstruktur erlauben auch eine Modernisierung nach heutigen Bedürfnissen.

Für eine größere Familie bietet das Haus ein gutes Platzangebot.

Im Erdgeschoss, das über die 8 Stufen der Eingangstreppe betreten wird, befinden sich eine komplett eingerichtete Küche und ein davon getrennter großzügiger Ess- und Wohnbereich mit großen Fenstern. Von dort gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten. Die Sicht Richtung Schwarzwald ist unverbaut.

Ebenfalls im Erdgeschoss sind ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellbereich untergebracht.

Über die offene Innentreppe gelangt man ins Obergeschoss, das mit drei Zimmern (eines davon mit Balkon) und einem Vollbad ausgestattet ist. Noch eine Treppe höher befindet sich das großzügige Appartement im Dachgeschoss, zu dem ein Duschbad gehört. Durch die großen Giebfenster bekommt der Raum viel Tageslicht.

Vom Erdgeschoss geht es über die Innentreppe in den Keller, der über drei Räume mit Fenstern verfügt. Ein Raum ist mit einer voll funktionstüchtigen Küche zum Hauswirtschaftsraum ausgebaut. Das Kellergeschoss ist zusätzlich über eine eigene Außentreppe von der Straßenseite her erreichbar.

Der 7000l-Öltank befindet sich in der Kelleretage im Tankraum, ein Ölbrennwertgerät mit Solaranlage zur Trinkwassererwärmung wurde 2011 neu eingebaut.

Ein praktisches Holzhaus für Werkzeuge steht im Garten in direkter Nähe zur rückwärtigen Tür der Garage. Vom etwas tiefer liegenden Grünbereich, der von der Terrasse über eine Treppe erreicht wird, geht es durchs Gartentor auf einen öffentlichen Spazierweg. Von hier aus sind auch die schönen Seitenwege entlang des Kretzbaches direkt erreichbar.

Das Haus ist frei und sofort beziehbar!

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte ist "gut in Schuss", aber etwas in die Jahre gekommen, was vor allem den Stil von Bad und Küche anbelangt. Dennoch bietet der Bestand die Möglichkeit, ohne großen Arbeitseinsatz direkt einzuziehen und Verschönerungsmassnahmen nach und nach durchzuführen! Gerade der bestens erhaltene Parkettboden im Erdgeschoss erlaubt das direkte Aufstellen Ihrer Möbel ohne Verzögerung! Man kann gut und komfortabel sofort im Haus wohnen. Auch eine Familie mit mehreren Kindern findet hier den Platz zum Leben. Aufgrund des großzügigen Zimmerangebotes wäre das Haus auch geeignet für Wohngemeinschaften oder das Zusammenleben mehrerer Generationen. Der Garten mit unverbautem Blick bis zum Schwarzwald bietet viel zusätzliche Betätigungsfläche.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der kleine Ort Opfingen ist seit 1971 ein Stadtteil der Stadt Freiburg. Wenige Kilometer westlich der Stadt liegt der Ort Richtung Kaiserstuhl. Die Verkehrsanbindung in die Stadt ist sehr gut, es fahren Linienbusse. Auch der Fahrradweg nach Freiburg ist komplett ausgebaut. Der nächste Autobahnanschluss liegt nah. Der Ort selbst besteht aus den für den Kaiserstuhl typischen Winzerhöfen und mehreren kleinen Baugebieten neueren Datums. Mit ca. 4500 Einwohnern hat der Ort ein reges Vereinsleben zu bieten. Opfingen verfügt über sämtliche

Angebote des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke und Ärzte. Es gibt eine Grundschule, sowie Betreuungseinrichtungen für kleinere Kinder.

Opfingen liegt im reizvollen Dreiländereck mit kurzen Entfernungen nach Frankreich und in die Schweiz. In den südlichen Schwarzwald ist es nicht weit und das benachbarte Elsass liegt vor der Haustür.

Entfernungen vom angebotenen Objekt:

Bushaltestelle: ca. 290 m

Kindergarten und Grundschule: ca. 750 m

Spielplatz und Sportmöglichkeiten: ca. 750 m

Einkaufsmöglichkeiten, Zentrum: ca. 1 km

Spazierwege: starten direkt an der Gartentür

Innenstadt Freiburg: ca. 10 km

Flugplatz Basel-Mulhouse: ca. 50 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hauseingang Straßenseite

Exposé - Galerie



Stellplätze und Garage



Eingangsbereich



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Küche mit Essplatz EG

Exposé - Galerie



Sitzplatz Küche EG



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich Fensterfront Terra



Wohn-Essbereich mit Blick zur

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse in den



Treppe von Terrasse in den Gar



Garten

Exposé - Galerie



Garten vom Haus aus gesehen



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG mit Balkon



Balkon OG



Blick vom Balkon OG

Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Vollbad OG

Exposé - Galerie



Dachstudio DG



Dachstudio DG

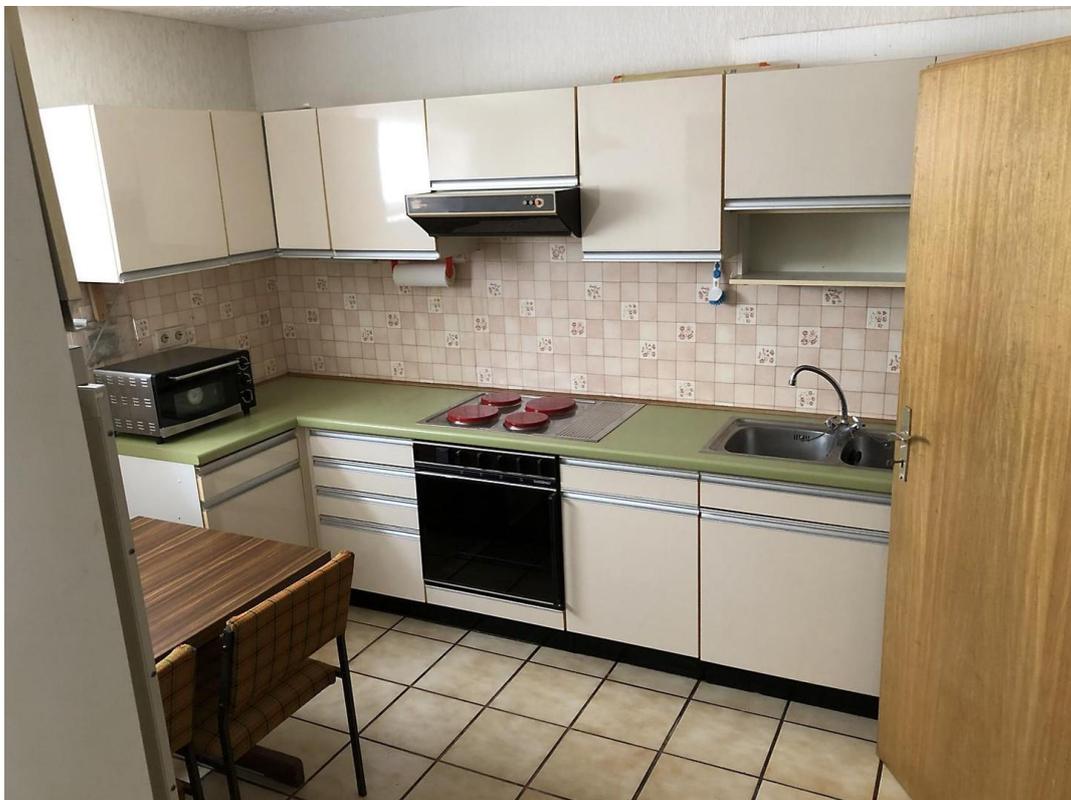


Dusche/WC DG

Exposé - Galerie



Treppenhaus UG mit Außenzugang



Hauswirtschaftsraum UG

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum UG

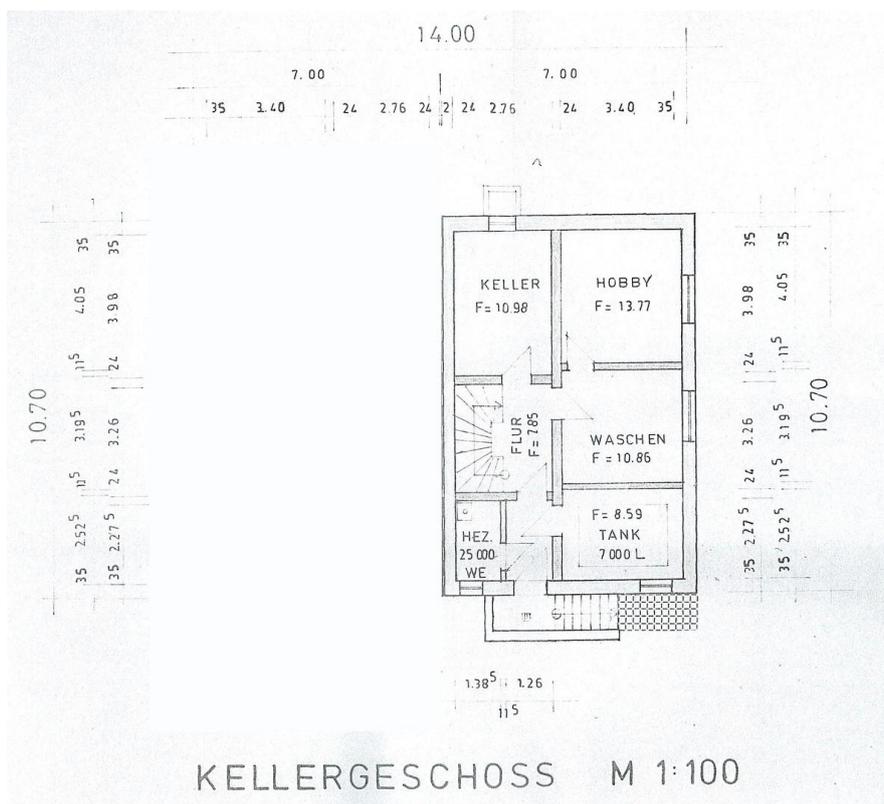


Vorratskeller UG

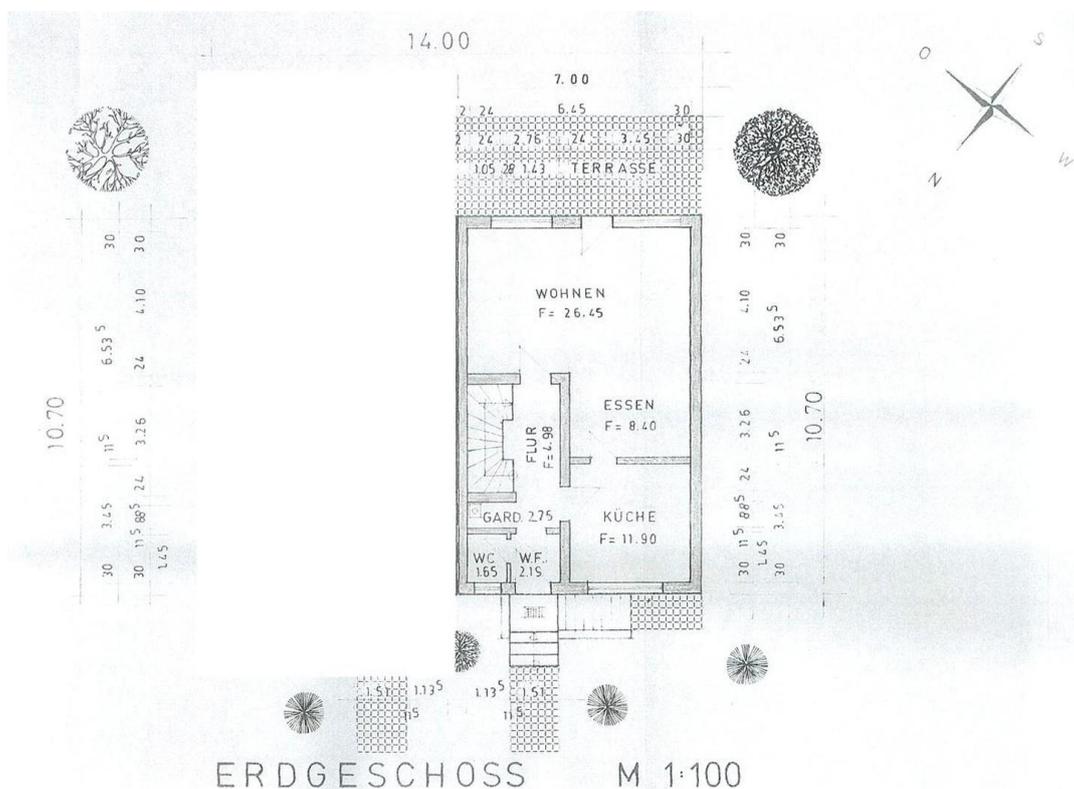
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

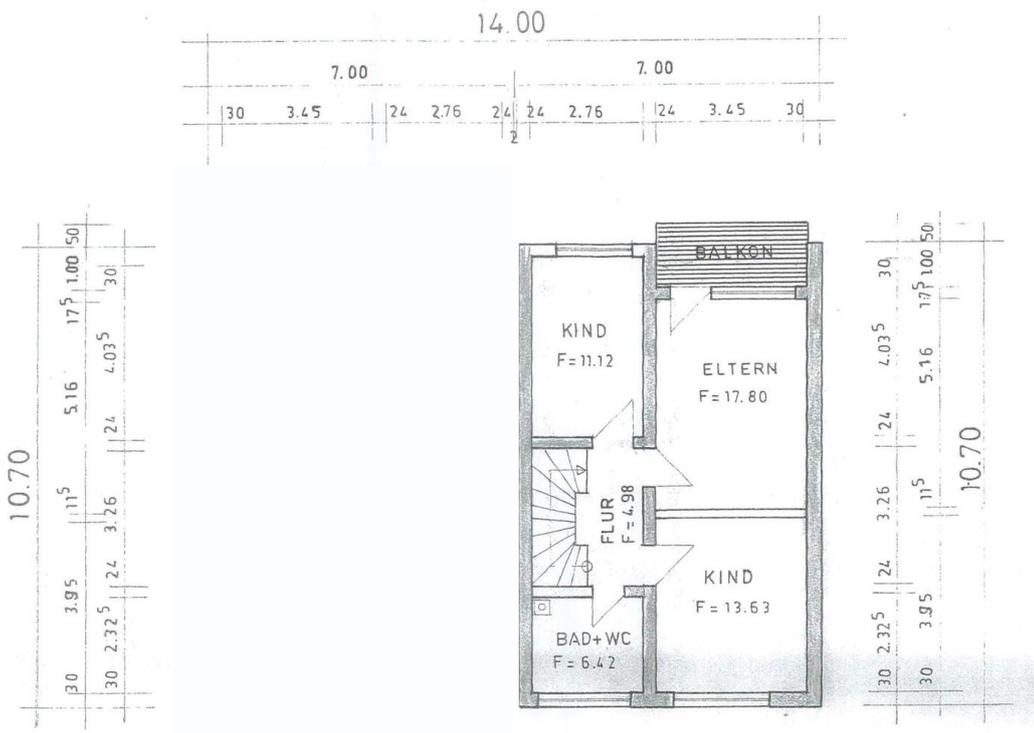


GR KG



GR EG

Exposé - Grundrisse



GR OG