

## Gelegenheit - Neubau-Designwohntraum mit hochwertigster Ausstattung und Einliegerwohnung in Freiburg-Opfingen



<b>Lage:</b>	<b>beliebte und ruhige Wohnlage im Freiburger Stadtteil Opfingen</b>
<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung</b>
<b>Zimmer:</b>	<b>Einliegerwohnung: 2 Zimmer</b> <b><u>Einfamilienhaus: 5 Zimmer</u></b> <b>Gesamt: 7 Zimmer</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstück:</b>	<b>260 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr:</b>	<b>2023</b>

**Bad Erdgeschoss:** mit Walk-in-Dusche, WC, Waschbecken und Fenster

**Bad Obergeschoss:** mit Walk-in-Dusche, WC, Waschbecken, Badewanne und Fenster

**Bad Einlieger-  
wohnung:** mit Walk-in-Dusche, WC, Waschbecken, Fenster und Deckenlichtspotlights

Hinweis: alle Bäder wurden mit neuester Hans-Grohe Technik sowie Raindance-Duschsystemen ausgestattet

**Stellplätze:** zwei PKW-Außenstellplätze (für Carport vorbereitet), weitere Stellplätze sind vorhanden

**Besonderheiten:**

- Neubau mit viel Liebe zum Detail
- ruhige und beliebte Wohnlage
- hochwertige Ausstattung (Eichenparkettdielen mit ca. 220cm x 30cm Maße)
- die Einliegerwohnung ist derzeit mit dem Einfamilienhaus verbunden, kann aber optional separiert werden
- gepflegt, angelegte Rasengartenfläche
- KfW 55 Standard mit hochwertiger Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

**Homestaging:** Die Einrichtungsgegenstände/ Möblierung wurden von der Firma Tobias Kessler Immobilien zur Verfügung gestellt und dienen der Veranschaulichung. Selbstverständlich können diese bei Wunsch ganz oder teilweise übernommen werden oder auch ganz oder teilweise entfernt werden.

**Kaufpreis:** **einmalig Euro 875.000,-**  
zuzüglich vom Käufer zu bezahlende  
3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).  
Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.

## Impressionsvideo:

[https://youtu.be/Dc\\_3kY0vxWE](https://youtu.be/Dc_3kY0vxWE)

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste und gelangen Sie auf unser Impressionsvideo zu dieser Traumimmobilie oder scannen Sie nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett.



## Onlineexposé:

<https://kesslerimmobilien.de/immobilien/opfingen>

Gerne können Sie diese Liegenschaft online Bekannten zeigen. Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser zu dieser Traumimmobilie oder scannen Sie nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



**Ihr  
Ansprechpartner:**



**Tobias Kessler**

**Telefon:**

**0761-211 97 79**

**Email:**

**tobias.kessler@kesslerimmobilien.de**

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.  
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen  
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.  
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.  
Vorkennntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.  
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieser Neubau-Einfamilienhaus Designwohntraum mit Einliegerwohnung befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage im Freiburger Stadtteil Opfingen.

Das Haus wurde 2023 fertig gestellt und bietet mit ca. 165m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die Familie, durch die zusätzliche, separat zugängliche, Einliegerwohnung wäre auch Wohnen und Vermieten sowie Generationenwohnen problemlos möglich (die Einliegerwohnung kann optional im Untergeschoss mit dem Haupthaus verbunden werden).

Im Erdgeschoss verfügt das Einfamilienhaus über eine modern gestaltete Diele, einen großzügigen und hellen Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten sowie Übergang in den offen gestalteten Essbereich mit angrenzender Küche, ein Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Über die modern gestaltete Treppe mit hochwertigen Stahlelementen und stilvollem Glasgeländer gelangt man in das Obergeschoss, dieses verfügt über eine Diele, eine Abstellkammer, zwei weitere Kinder- oder Arbeitszimmer, eines davon mit Balkonzugang, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit freistehender Badewanne, großzügiger Walk-in-Dusche, WC, Waschbecken und Fenster. Die Räumlichkeiten im Obergeschoss überzeugen zudem durch hohe Decken, teilweise mit offen gelegten Deckenbalken.

Im Untergeschoss befindet sich eine Diele sowie der Heizungs- bzw. Technikraum.

Die Einliegerwohnung hat einen separaten Zugang auf der Rückseite des Einfamilienhauses und verfügt über einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, einen Schlafbereich, ein Badezimmer mit WC, Waschbecken, großzügiger Walk-in-Dusche und Fenster sowie eine eigene Terrasse.

Die Besonderheit dieser Wohneinheit liegt darin, dass die Wohnung problemlos durch eine vorbereitete Wandöffnung mit dem Untergeschoss des Einfamilienhauses verbunden oder separiert werden kann. Derzeit ist der Bereich zum Haupthaus geöffnet.

Das Haus verfügt zudem über zwei Stellplätze sowie eine Carportmöglichkeit direkt am Haus. Weitere Stellplätze sind vorhanden.

Die Einrichtungsgegenstände/ Möblierung wurden von der Firma Tobias Kessler Immobilien zur Verfügung gestellt und dienen der Veranschaulichung. Selbstverständlich können diese bei Wunsch ganz oder teilweise übernommen werden oder auch ganz oder teilweise entfernt werden.

## HAUS ANSICHTEN



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**TERRASSE  
UND GARTEN**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



EINGANG HAUS





**AUSSENEINGANG  
EINLIEGERWOHNUNG**



**TERRASSE ZUR  
EINLIEGERWOHNUNG**



# IMPRESSIONEN EINFAMILIENHAUS

EINGANGSBEREICH



WOHNBEREICH MIT  
ZUGANG ZUR TERRASSE



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



ESSBEREICH MIT  
ÜBERGANG ZUR KÜCHE



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**KINDERZIMMER  
ERDGESCHOSS**



**BADEZIMMER  
ERDGESCHOSS**





## MODERNER DIELENBEREICH OBERGESCHOSS



hohe Decken +  
architektonisch  
pfiffig gestaltet!

## KINDER- ODER ARBEITSZIMMER OBERGESCHOSS MIT BALKON





**SCHLAFZIMMER  
OBERGESCHOSS**





**KINDER- ODER ARBEITSZIMMER  
OBERGESCHOSS**





**BADEZIMMER  
OBERGESCHOSS**



**FREISTEHENDE  
BADEWANNE**



**GROSSE  
WALK-IN-DUSCHE**



# IMPRESSIONEN EINLIEGERWOHNUNG



EINGANGSBEREICH



**besonders hell +  
bodentiefe Fenster**

WOHNBEREICH



**BADEZIMMER**

**großes, modernes  
Waschbecken +  
Walk-in-Dusche**

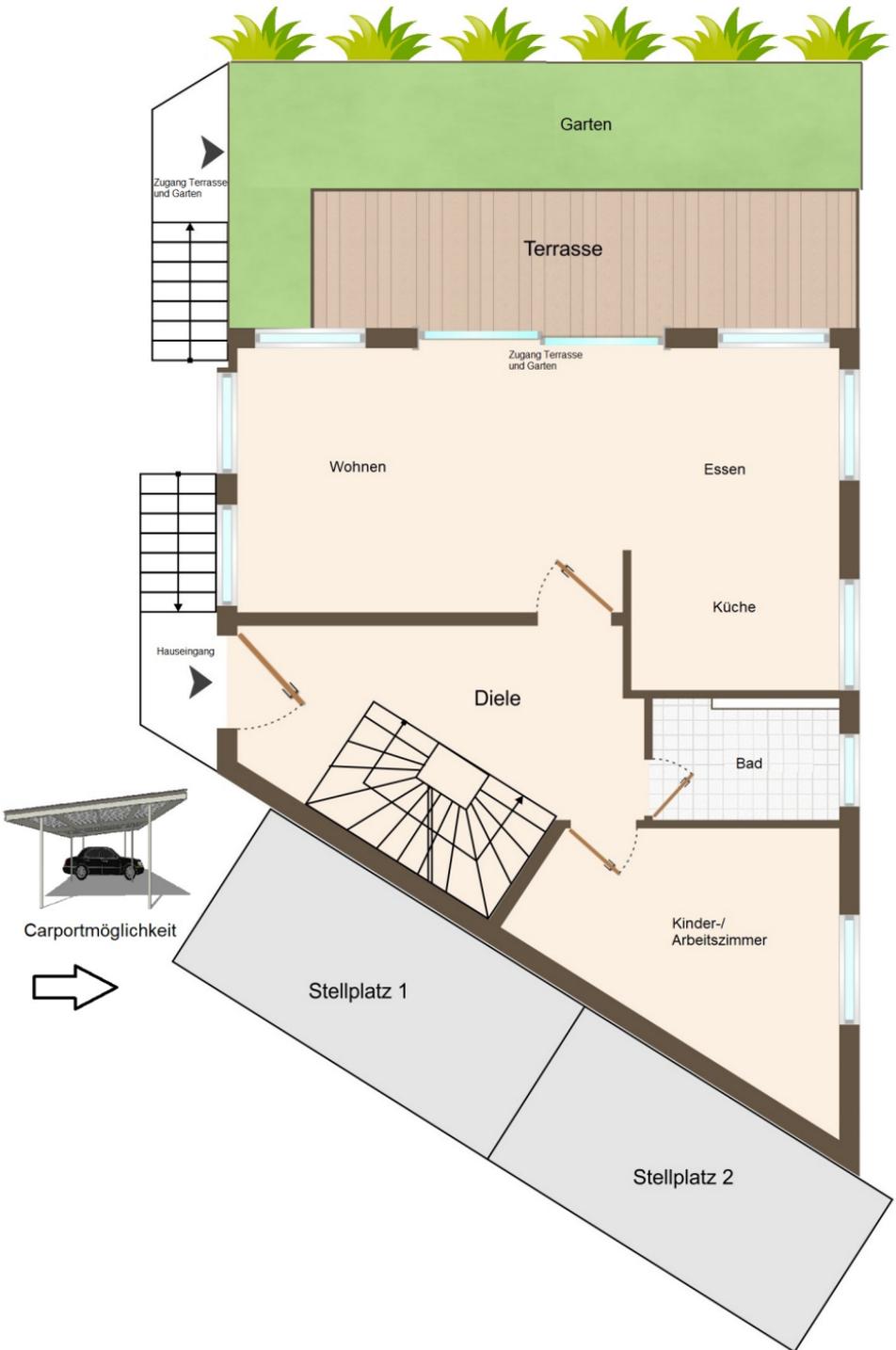


# Grundriss Untergeschoss mit Einliegerwohnung (skizziert)

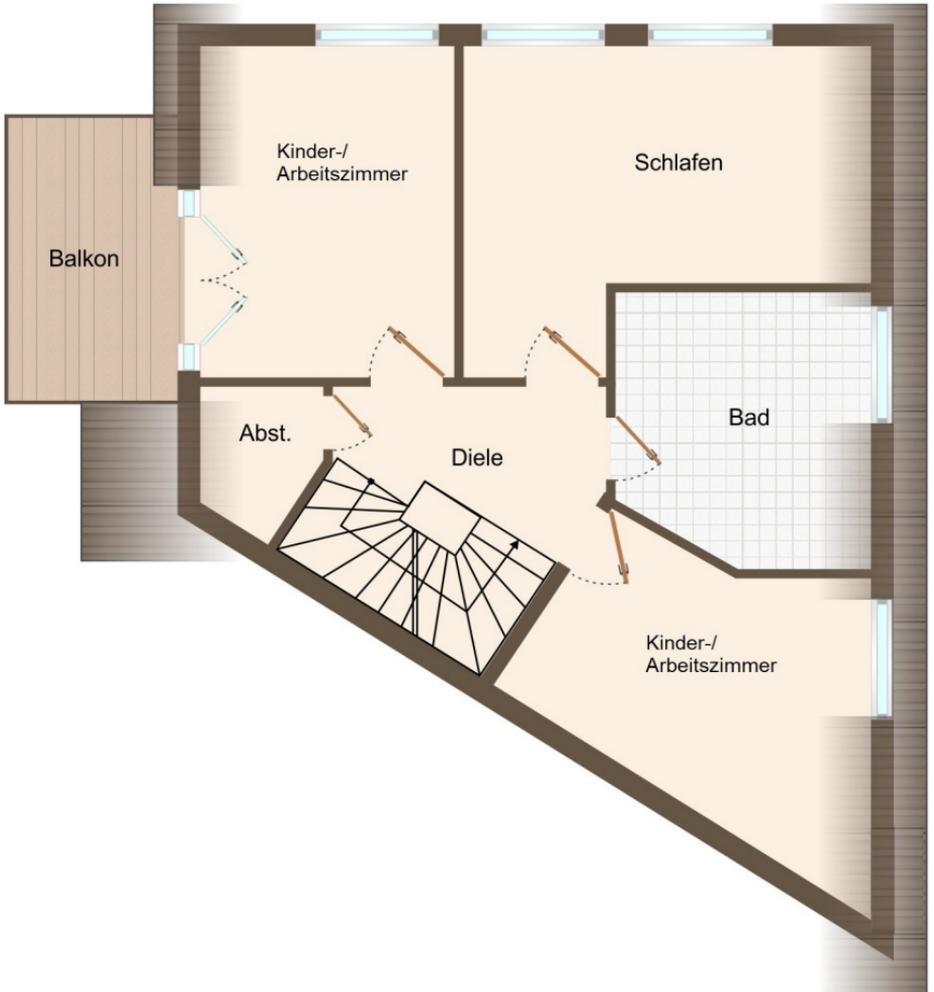


Dieser 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung. Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.

# Grundriss Erdgeschoss (skizziert)



# Grundriss Obergeschoss (skizziert)



Dieser 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität und dient lediglich der Veranschaulichung. Gewisse Abweichungen können vorkommen. Ausschlaggebend ist der Originalgrundriss.

Folge uns auf Instagram  
und Facebook und entdecke neue  
Objekte bevor diese veröffentlicht  
werden !



[www.instagram.com/kessler\\_immobilien](https://www.instagram.com/kessler_immobilien)



[www.facebook.com/kesslerimmo](https://www.facebook.com/kesslerimmo)



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

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



**0761- 211 97 79**



# Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice.

Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab. Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

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



**0761- 211 97 79**

