

Littenweiler

# Freistehendes Zweifamilienhaus im Freiburger Osten

Objektnummer: 25022059



KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	25022059
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.050.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 283 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	233.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.11.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960



Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Die Immobilie





Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

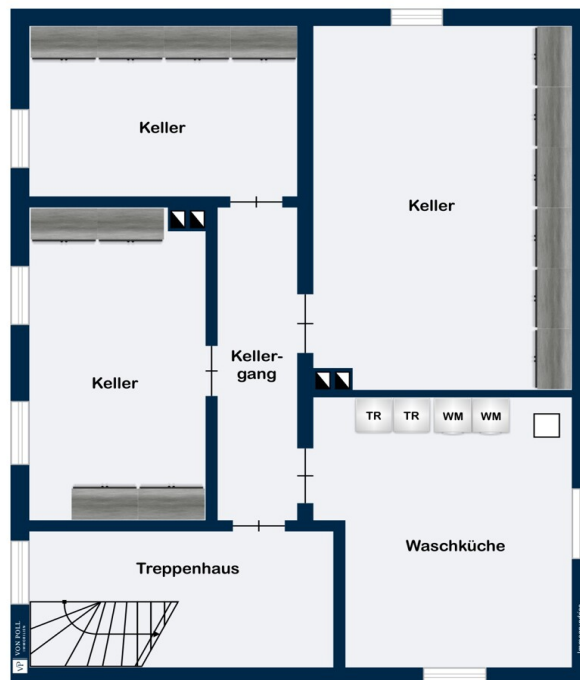
## Die Immobilie

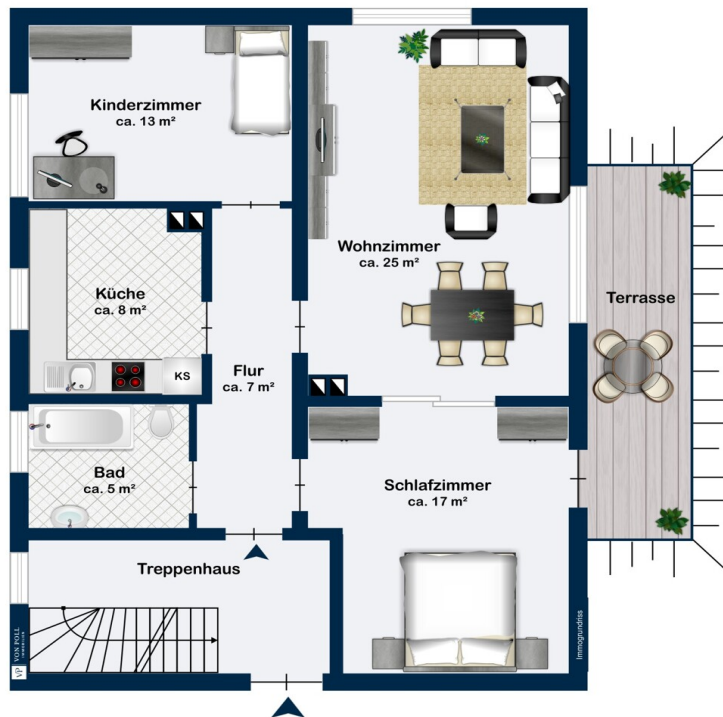




Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

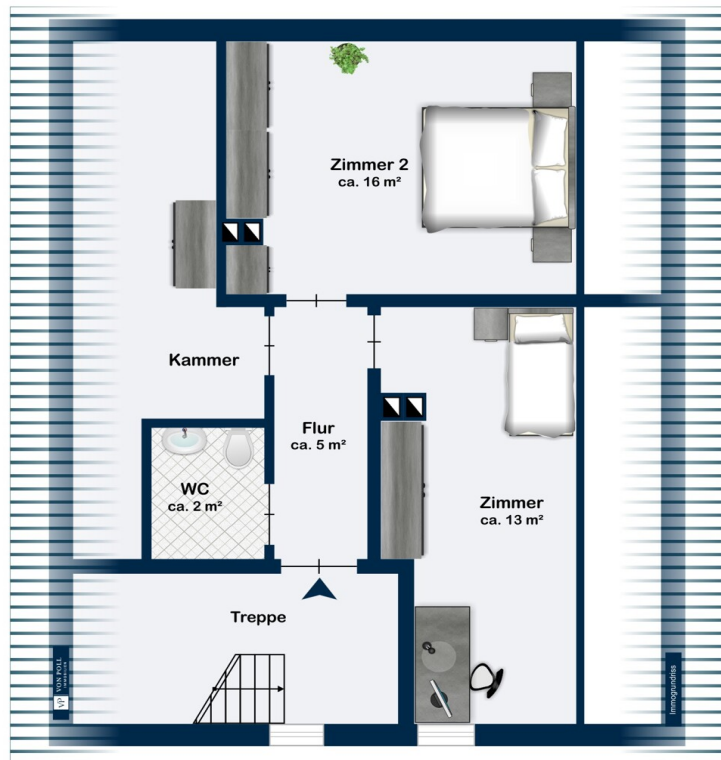
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Ein erster Eindruck

Repräsentatives Zweifamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial in erstklassiger Lage von Freiburg-Littenweiler

In einer der begehrtesten Wohnlagen Freiburgs, im grünen und zugleich hervorragend angebundenen Stadtteil Littenweiler, präsentiert sich dieses freistehende Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück. Das Anwesen überzeugt durch seine ruhige Lage, das gewachsene Wohnumfeld und den besonderen Charme eines Hauses mit Charakter und Geschichte.

Die Liegenschaft befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch außergewöhnliches Potenzial für individuelle Gestaltung und moderne Wohnkonzepte. Ob eine umfassende Modernisierung, ein Umbau zum großzügigen Einfamilienhaus oder die Beibehaltung der bestehenden Aufteilung in zwei/drei Wohneinheiten – hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte Nutzung.

Die solide Bausubstanz, der funktionale Grundriss und das sonnige Grundstück bilden eine ideale Grundlage, um dieses Haus in ein zeitgemäßes, stilvolles Zuhause mit hohem Wohnkomfort zu verwandeln.

Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Ausstattung und Details

Dieses freistehende Zweifamilienhaus überzeugt durch seine solide Bauweise und bietet eine ideale Grundlage für individuelle Sanierungs- oder Umbauvorhaben. Mit seiner flexiblen Grundrissgestaltung eröffnet es zahlreiche Möglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus mit zusätzlichem Platz für Büro, Gäste oder Hobby.

Die beiden separaten Wohneinheiten sind vielseitig nutzbar und ermöglichen eine klare Trennung von Wohnbereichen. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume schaffen in beiden Etagen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten viel Spielraum für moderne Wohnideen.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit einem gepflegten Gartenbereich. Hier finden Familien, Gartenliebhaber oder Ruhesuchende einen idealen Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die ruhige Wohnlage und die angenehme Nachbarschaft unterstreichen den hohen Wohnwert dieses Angebots. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.



Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Freiburg-Littenweiler zählt zu den bevorzugtesten Wohnadressen der Region und vereint in besonderer Weise exzellente Infrastruktur, naturnahe Ruhe und städtische Lebensqualität. Eingebettet in die sanften Hänge des Schwarzwaldes und nur wenige Kilometer vom Freiburger Stadtzentrum entfernt, bietet diese Lage ein Umfeld, das urbanen Komfort und naturnahe Erholung harmonisch miteinander verbindet. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild, eine angenehme Nachbarschaftsstruktur und eine hohe Lebensqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Bildungseinrichtungen – darunter Schulen, Kindergärten und die Albert-Ludwigs-Universität – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Über die Straßenbahnlinie 1 besteht eine direkte und schnelle Verbindung in die Freiburger Innenstadt. Zusätzlich bieten mehrere Buslinien sowie der nahegelegene Bahnhof Freiburg-Littenweiler optimale Anschlüsse an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Für den Individualverkehr gewährleistet die B31 eine komfortable Erreichbarkeit des gesamten Schwarzwaldraums sowie des Autobahnanschlusses A5 (Karlsruhe–Basel). Zahlreiche Rad- und Spazierwege, insbesondere entlang der Dreisam, unterstreichen die hohe Wohn- und Freizeitqualität dieses Stadtteils.

Die Lage besticht somit durch ihre gelungene Kombination aus urbaner Nähe, naturnaher Idylle und optimaler Erreichbarkeit – ein idealer Wohnort für Menschen, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 233.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)