

Freiburg im Breisgau / Littenweiler

# Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon, Aufzug und TG-Stellplatz nahe der pädagogischen Hochschule

Objektnummer: 26022008



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

**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

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

Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Auf einen Blick

Objektnummer	26022008	Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87,44 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Apartment
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Baujahr	2013	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergieverbrauch	59.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2013

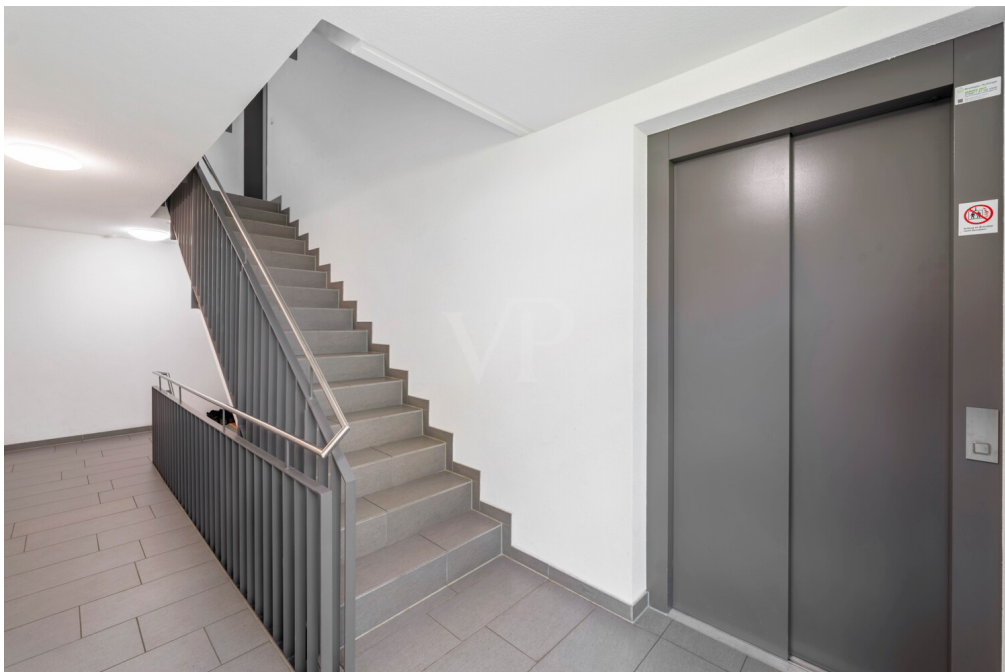
Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Die Immobilie



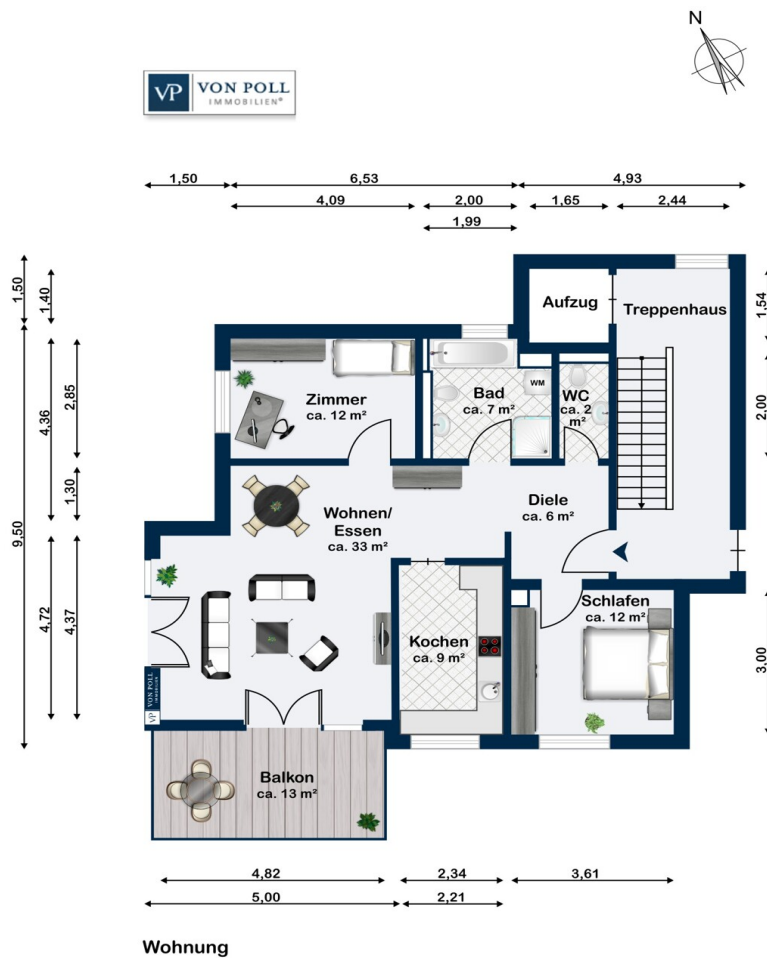
Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / 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: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler**

## Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage von Freiburg im Breisgau – im beliebten Stadtteil Littenweiler – präsentiert sich diese hochwertige Wohnung als Teil einer modernen und architektonisch ansprechenden Wohnanlage. Das Ensemble besteht aus drei Gebäuden mit insgesamt nur 16 Wohneinheiten (Haus 1 und 2 mit jeweils 6 Einheiten, Haus 3 mit 4 Einheiten) und bietet somit ein angenehm überschaubares und ruhiges Wohnumfeld.

Die Wohnanlage wurde als energieeffiziente KfW-70-Häuser errichtet und überzeugt durch ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Energiekonzept. Eine moderne Pellet-Heizung in Kombination mit dezentralen Lüftungsgeräten in jeder Wohneinheit, die an eine Wärmerückgewinnungsanlage gekoppelt sind, sorgt für ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig niedrigen Heizkosten.

Komfort wird hier großgeschrieben: Eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit großzügig bemessenen Stellplätzen, praktische Müll- und Fahrradabstellräume sowie separate Kellerabteile für jede Wohnung bieten zusätzlichen Nutzen im Alltag. Die angebotene Wohnung ist bequem und barrierearm über einen Aufzug erreichbar und eignet sich somit für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Bauweise und eine gefragte Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als wertbeständige Kapitalanlage.

**Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler**

## Ausstattung und Details

Die angebotene Wohnung überzeugt durch eine moderne und zugleich gepflegte Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu dem ca. 13 m<sup>2</sup> großen Balkon, der nach Süden und Westen ausgerichtet ist und somit ideale Sonnenverhältnisse bietet.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne, einen Waschtisch sowie einen Handtuchheizkörper.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Die Böden sind mit hochwertigem Massivholzparkett aus Eiche sowie pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Holzfenster unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Ebenfalls im Preis inbegriffen ist ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 12).

Die Beheizung erfolgt über eine nachhaltige Holz-Pellet-Heizung, unterstützt durch eine Solarthermieanlage zur Brauchwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (Nr. 1.4) in stabiler Lochblech-Metall-Konstruktion. Gemeinschaftlich stehen ein Fahrradraum sowie ein Müllraum zur Verfügung. Die ansprechend gestaltete, begrünte Außenanlage bietet Sitzmöglichkeiten und einen Spielplatz.

Die Wohnung ist technisch gut angebunden: Ein Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden, und ab Mai 2026 erfolgt der Anschluss an das Glasfasernetz.

Ein Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die Treppenhausreinigung sowie den Müll- und Winterdienst und rundet das komfortable Gesamtpaket ab.

Erhaltungsrücklage WEG gesamt: ca. 118.000,00 EURO (Stand 12/24)

davon Erhaltungsrücklage Anteil Haus 27 c: ca. 39.300,00 Euro (Stand 12/24)

davon Erhaltungsrücklage Tiefgarage: ca. 11.400,00 Euro (Stand 12/24)

davon Erhaltungsrücklage Anteil Wohnung: ca. 6.500,00 Euro (Stand 12/24)

Vorauszahlung Hausgeld pro Monat: 180,00 Euro

Die Wohnung ist aktuell vermietet:

Kaltniete 1.100,00 Euro/Monat

Nebenkosten: 240,00 Euro/Monat

Stellplatz: 60,00 Euro /Monat

Gesamte Warmmiete: 1.400,00 Euro/Monat

**Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler**

## Alles zum Standort

Littenweiler präsentiert sich als ein begehrter Wohnstandort im östlichen Freiburg, der durch seine ruhigen Hanglagen mit malerischem Ausblick ins idyllische Dreisamtal besticht. Die Stadt überzeugt mit einer ausgewogenen Mischung aus gehobener Wohnqualität, stabilen Immobilienwerten und einer erstklassigen Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Viertel entfaltet eine Atmosphäre von Ruhe und Exklusivität, die durch die harmonische Einbettung in die Natur und die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten geprägt ist. Hier genießen Bewohner eine hervorragende Lebensqualität, die von einer diskreten Privatsphäre und einem gehobenen Wohnumfeld getragen wird – ideal für jene, die das Besondere suchen und Wert auf ein stilvolles Ambiente legen.

In unmittelbarer Nähe finden sich erstklassige Bildungseinrichtungen, darunter renommierte Kindergärten und Schulen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zur Pädagogischen Hochschule Freiburg unterstreicht das intellektuelle Flair der Umgebung. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch diverse Fachärzte, Zahnkliniken und Apotheken gewährleistet, die sich in fußläufiger Entfernung befinden und somit für ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit sorgen. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit einer Auswahl exquisiter Restaurants und stilvoller Cafés, die zum Genießen und Verweilen einladen. Für aktive Erholung sorgen elegante Sport- und Yogastudios sowie gepflegte Parks und Spielplätze, die ein ausgewogenes Freizeitangebot in exklusivem Rahmen bieten. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Straßenbahnstation Laßbergstraße nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt sowie dem nahegelegenen Bahnhof Freiburg-Littenweiler, garantiert eine mühelose Erreichbarkeit der Innenstadt und weiterer kultureller Highlights.

Für anspruchsvolle Genießer, die Wert auf ein stilvolles, privates und zugleich urban angebundenes Wohnen legen, bietet Littenweiler eine unvergleichliche Kombination aus Eleganz, Lebensqualität und nachhaltigem Wertpotenzial. Dieses exklusive Umfeld erfüllt höchste Erwartungen und schafft eine Heimat, in der Luxus und Geborgenheit harmonisch miteinander verschmelzen.

Objektnummer: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / 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)