

Littenweiler

Freistehendes Zweifamilienhaus im Freiburger Osten

Número de propiedad: 26022009



PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

De un vistazo

Número de propiedad	26022009
Superficie habitable	ca. 172 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	950.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	21.11.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	233.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

La propiedad



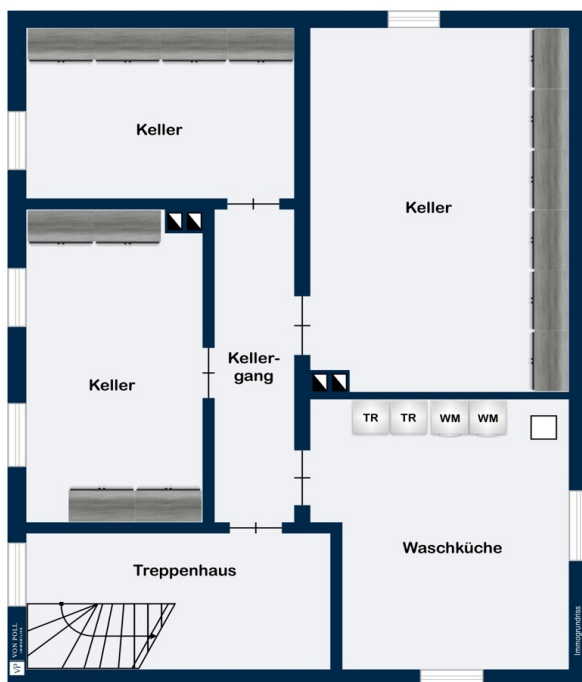
Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

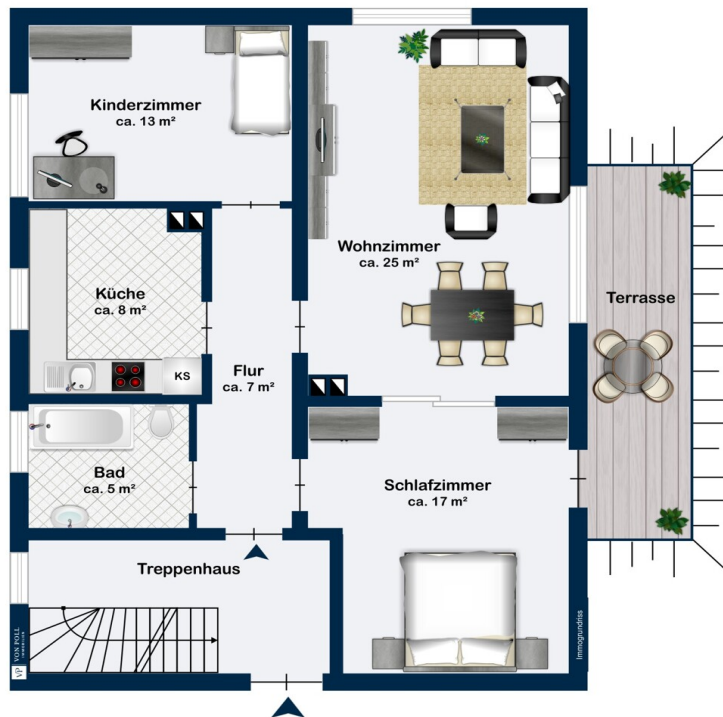
La propiedad



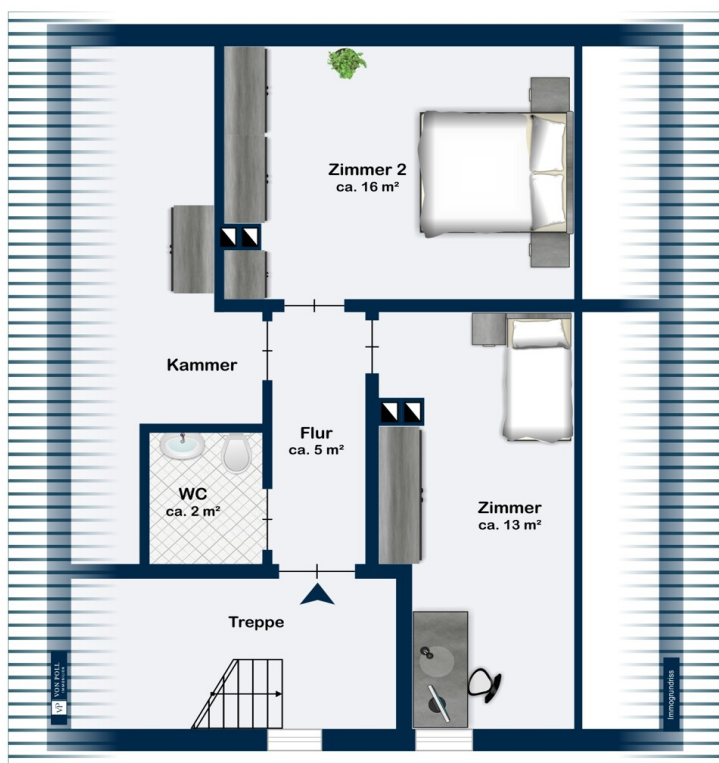
Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 233.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 26022009 - 79117 Littenweiler

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com