

Freiburg

# Voll vermietetes Mehrparteienhaus in Freiburg Littenweiler. Bereits nach WEG aufgeteilt

*Número de propiedad: 26022042*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 315 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 621 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg**

- 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: 26022042 - 79117 Freiburg

## De un vistazo

Número de propiedad	26022042	Precio de compra	1.390.000 EUR
Superficie habitable	ca. 315 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	15	Estado de la propiedad	para reformar
Año de construcción	1968	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje	Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.04.2038	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg

## La propiedad



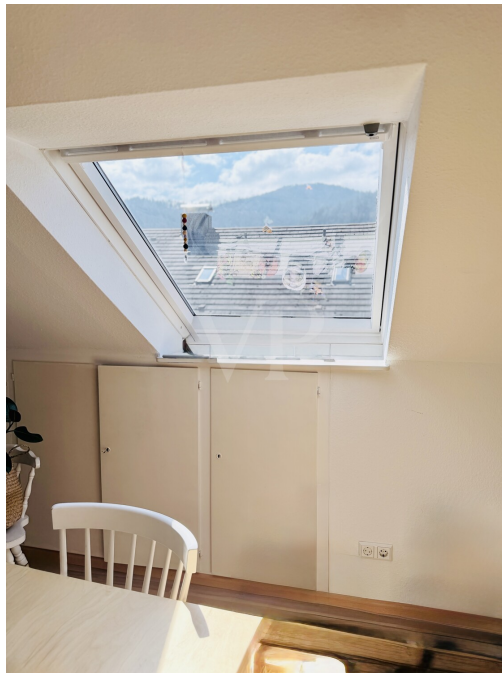
Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg

## La propiedad



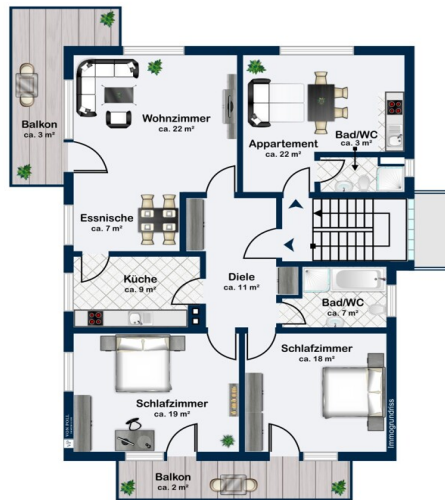
Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg

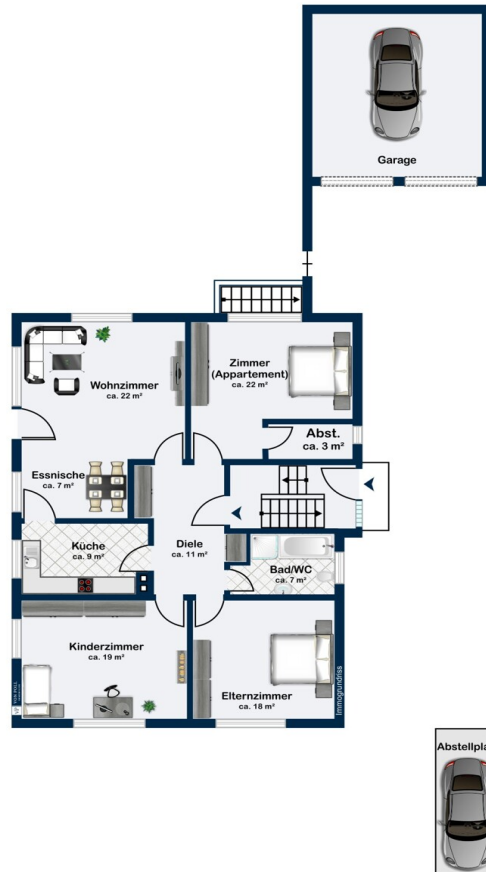
## La propiedad

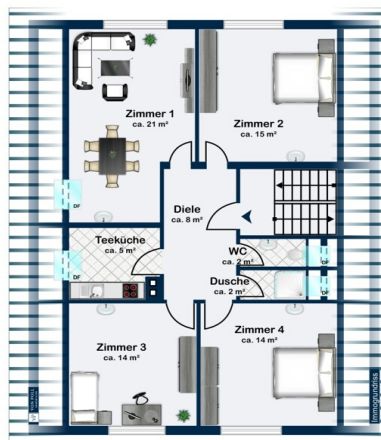


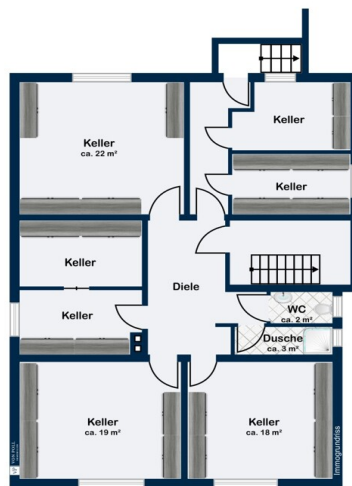
Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg

## 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: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten in äußerst gefragter Lage des Freiburger Stadtteils Freiburg-Littenweiler. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, beliebten Wohnumfeld, das durch seine Nähe zur Natur, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität überzeugt.

Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Gesamtzustand und stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die Wert auf stabile und langfristig gesicherte Mieteinnahmen legen. Die bestehende Vollvermietung sorgt für sofortige Einnahmesicherheit ohne Leerstandsrisiko und macht die Immobilie zu einer soliden sowie nachhaltigen Investition.

Besonders hervorzuheben ist die bereits erfolgte Aufteilung nach Wohnungseigentum (WEG). Diese eröffnet dem zukünftigen Eigentümer ein hohes Maß an Flexibilität und zusätzliche Wertsteigerungspotenziale. So besteht die Möglichkeit, die einzelnen Einheiten perspektivisch separat zu veräußern, wodurch sich interessante Exit-Strategien realisieren lassen. Gleichzeitig bietet die Struktur auch Chancen für eine schrittweise Optimierung des Portfolios oder weiterführende Projektentwicklungen.

Insgesamt vereint diese Immobilie Standortqualität, stabile Ertragskraft und strategisches Entwicklungspotenzial in überzeugender Weise und stellt somit eine hervorragende Gelegenheit im gefragten Freiburger Immobilienmarkt dar.

**Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Detalles de los servicios

Der aktuelle Bodenrichtwert von 1.050,00 € pro m<sup>2</sup> unterstreicht eindrucksvoll die hohe Attraktivität und nachhaltige Wertstabilität dieses gefragten Standorts. Die Lage überzeugt sowohl aus Eigennutzer- als auch aus Investorensicht durch ihr langfristiges Entwicklungspotenzial und ihre solide Marktposition.

Zum Objekt gehören zudem zwei Garagen, die nicht nur zusätzlichen Komfort für Bewohner oder Mieter bieten, sondern auch einen klaren Mehrwert in Bezug auf die Vermietbarkeit darstellen. Gerade in dieser Lage sind Stellplätze ein gefragtes Gut, was die Immobilie besonders interessant und zukunftssicher macht.

Die Immobilie wird professionell von einer Hausverwaltung betreut, wodurch eine strukturierte und zuverlässige Bewirtschaftung gewährleistet ist. Ergänzt wird dies durch einen Hausmeisterservice, der sich kontinuierlich um die Pflege und Instandhaltung des Objekts kümmert. Diese Kombination sorgt für einen dauerhaft gepflegten Gesamtzustand und minimiert gleichzeitig den Verwaltungsaufwand für Eigentümer.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solide Kapitalanlage mit stabilen Rahmenbedingungen, attraktiven Zusatzmerkmalen und einem überzeugenden Gesamtbild.

**Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im beliebten Freiburger Stadtteil Littenweiler, einer der gefragtesten Wohnlagen im Osten von Freiburg. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, eine gewachsene Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an die Freiburger Innenstadt aus.

Littenweiler liegt idyllisch am Fuße des Schwarzwaldes und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Spazier- und Radwege, die Dreisam sowie der nahegelegene Wald laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Innenstadt – sowohl mit der Straßenbahn als auch mit dem Fahrrad oder dem Auto.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich direkt im Stadtteil. Familien schätzen das gute Angebot an Kindergärten und Schulen. Auch die Pädagogische Hochschule Freiburg ist in Littenweiler ansässig und unterstreicht den lebendigen, zugleich angenehmen Charakter des Stadtteils.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht Littenweiler zu einer besonders attraktiven Wohnlage – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Otros datos

Bei Interesse an dieser Immobilie lassen Sie uns gerne eine Anfrage mit Ihrem komplettem Kontaktdaten per Email zukommen.

**Número de propiedad: 26022042 - 79117 Freiburg**

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