

Littenweiler

# Maison individuelle bifamiliale située à l'est de Fribourg

CODE DU BIEN: 25022059



PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25022059                      |
| Surface habitable      | ca. 172 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1960                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.050.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 283 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon                                              |

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.11.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 233.50 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | G                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1960                                        |

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La propriété



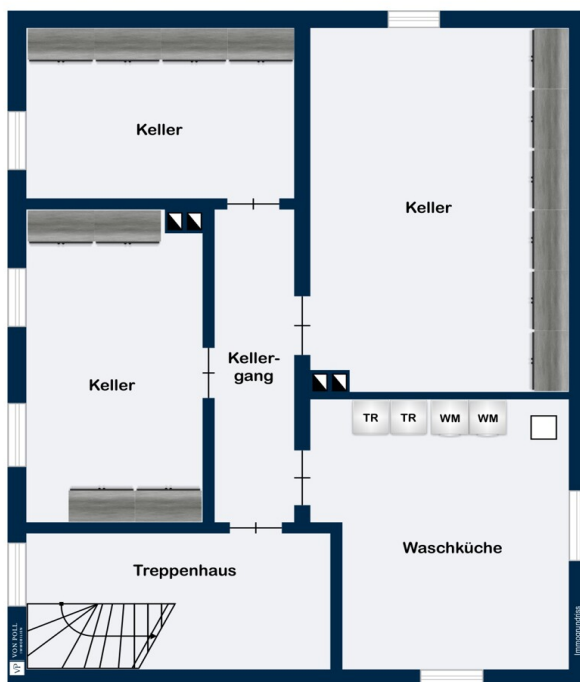
CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

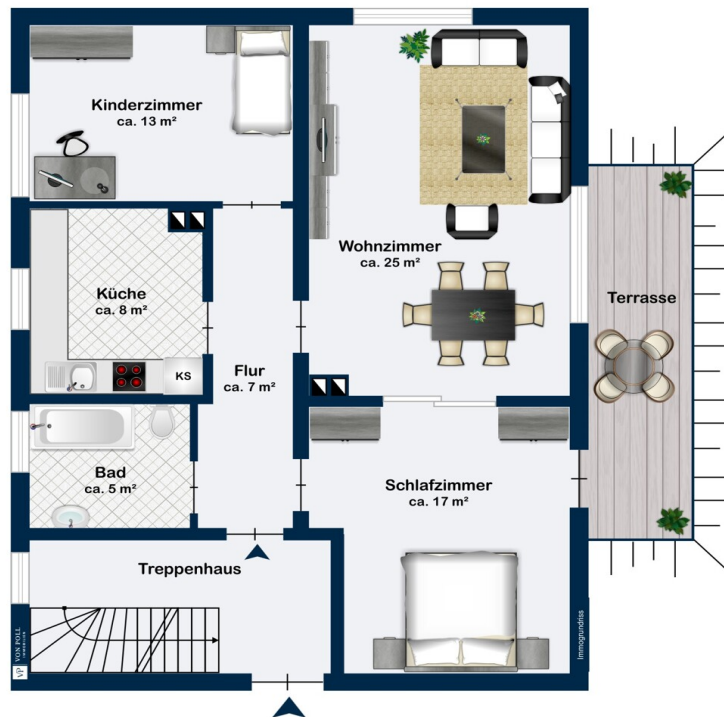
## La propriété



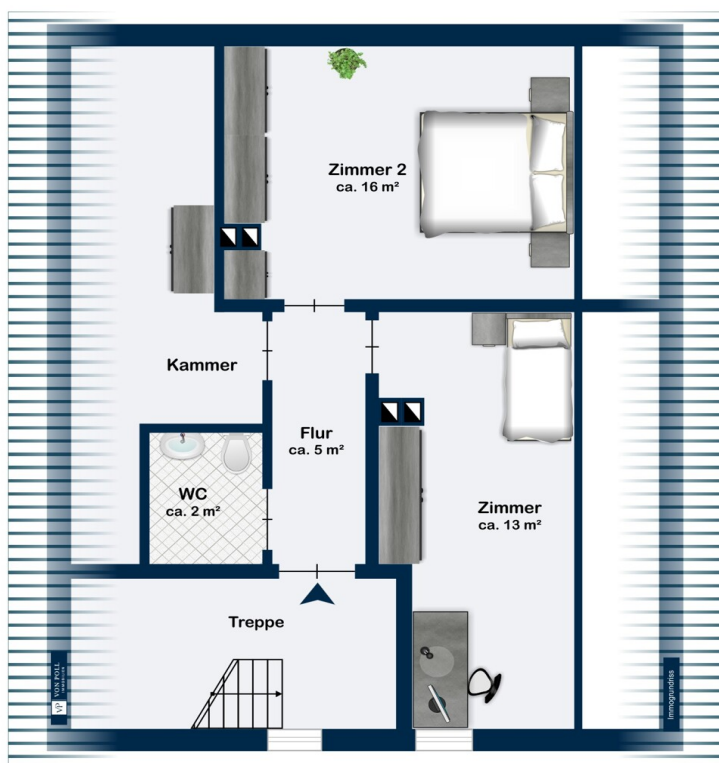
CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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