

Freiburg - Littenweiler

Einfamilienhaus in Freiburg Littenweiler, auch als Zweifamilienhaus möglich, bezugsfrei

CODE DU BIEN: 2502258



PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187,6 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m²

CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - 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: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2502258	Prix d'achat	1.390.000 EUR
Surface habitable	ca. 187,6 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 69 m ²
Année de construction	1961	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2035	Consommation finale d'énergie	282.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



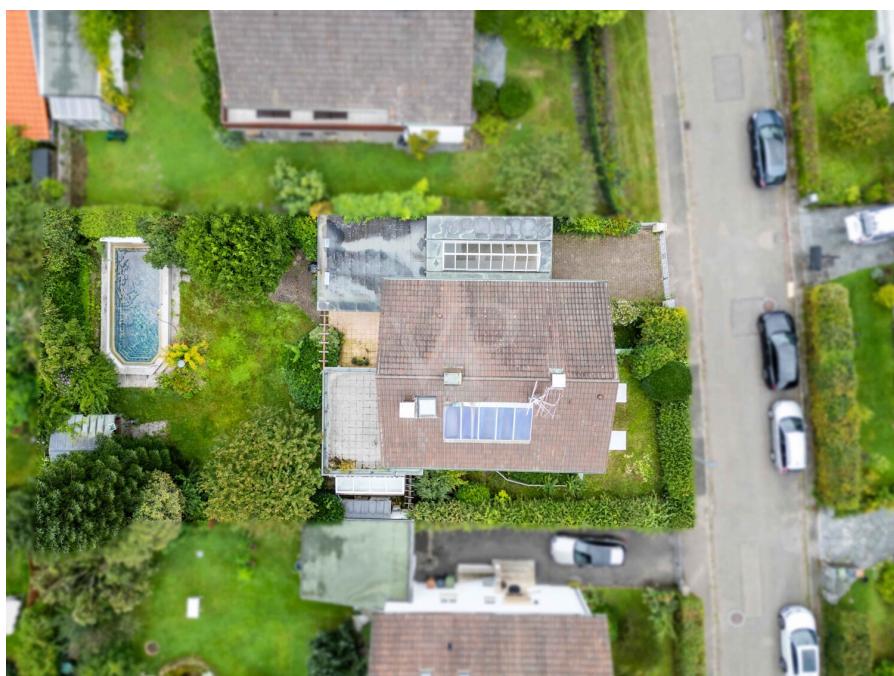
CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



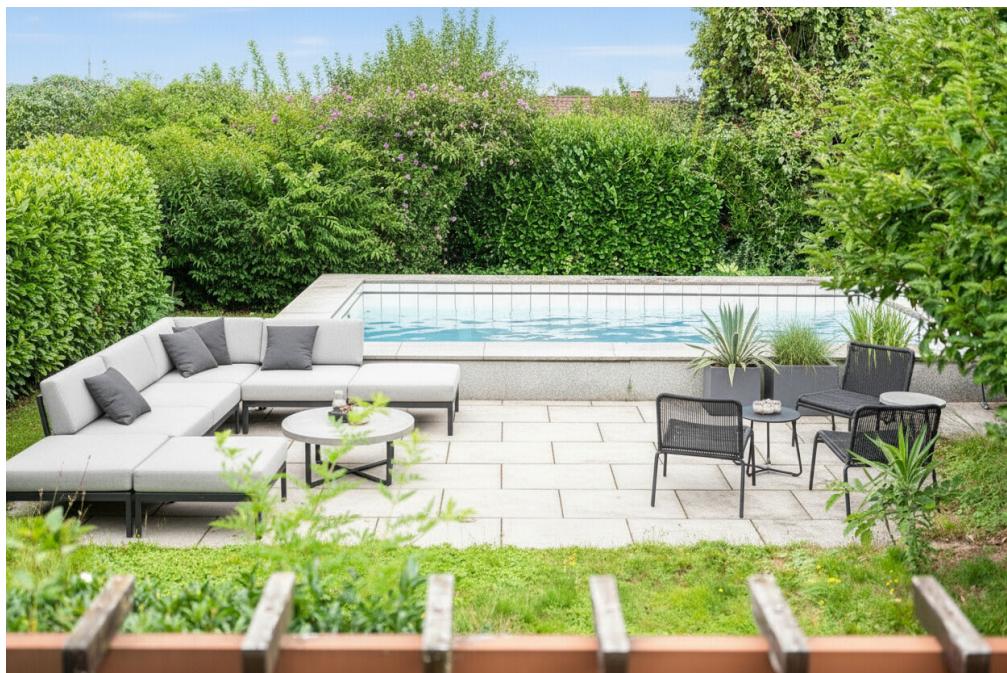
CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



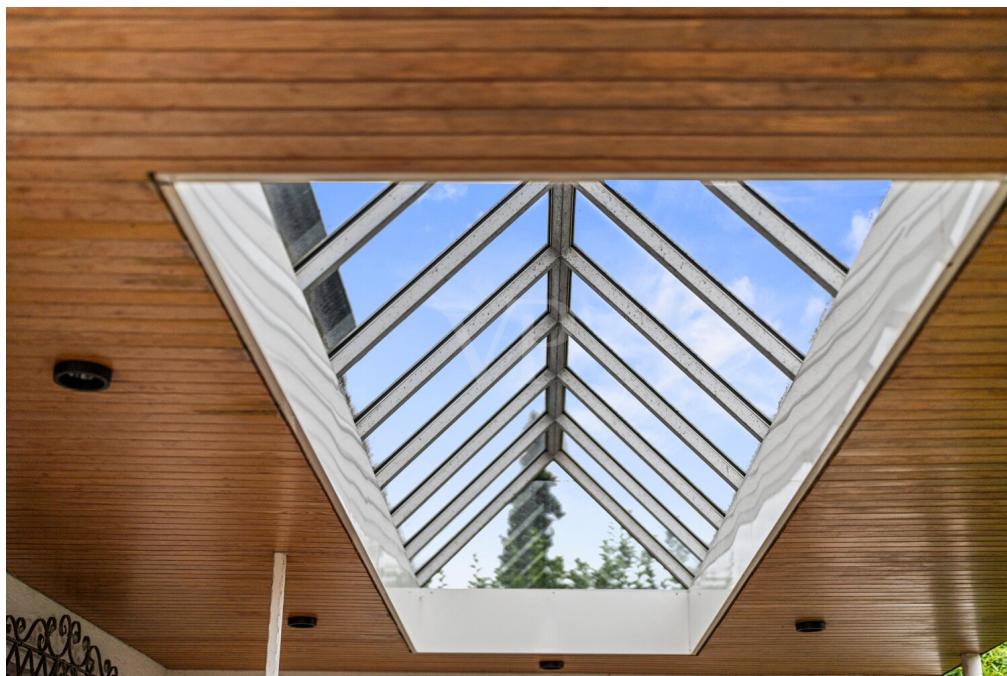
CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



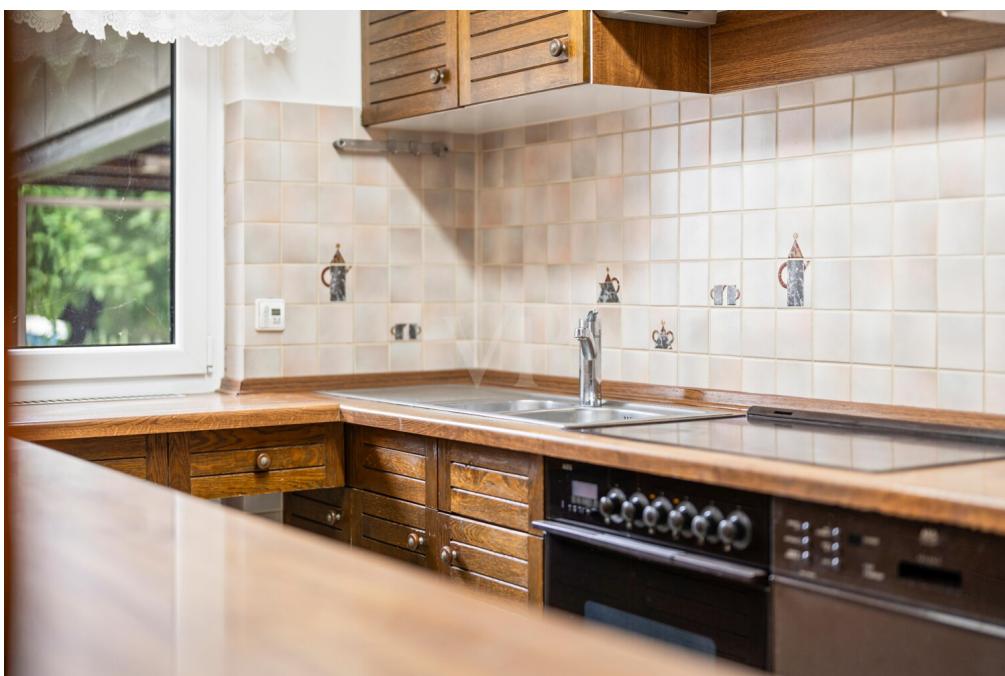
CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



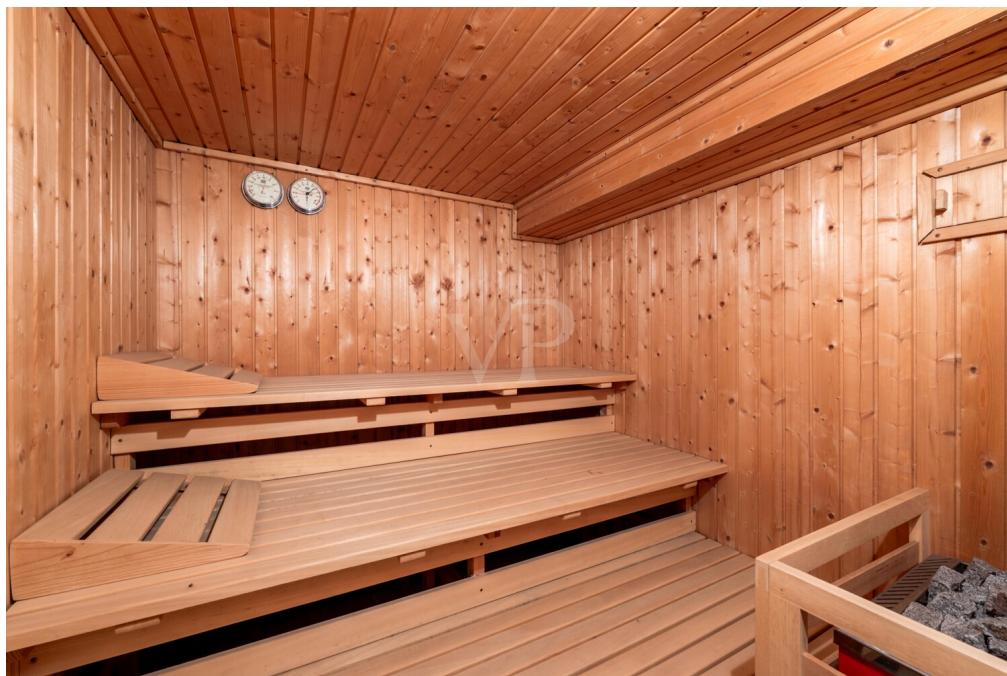
CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



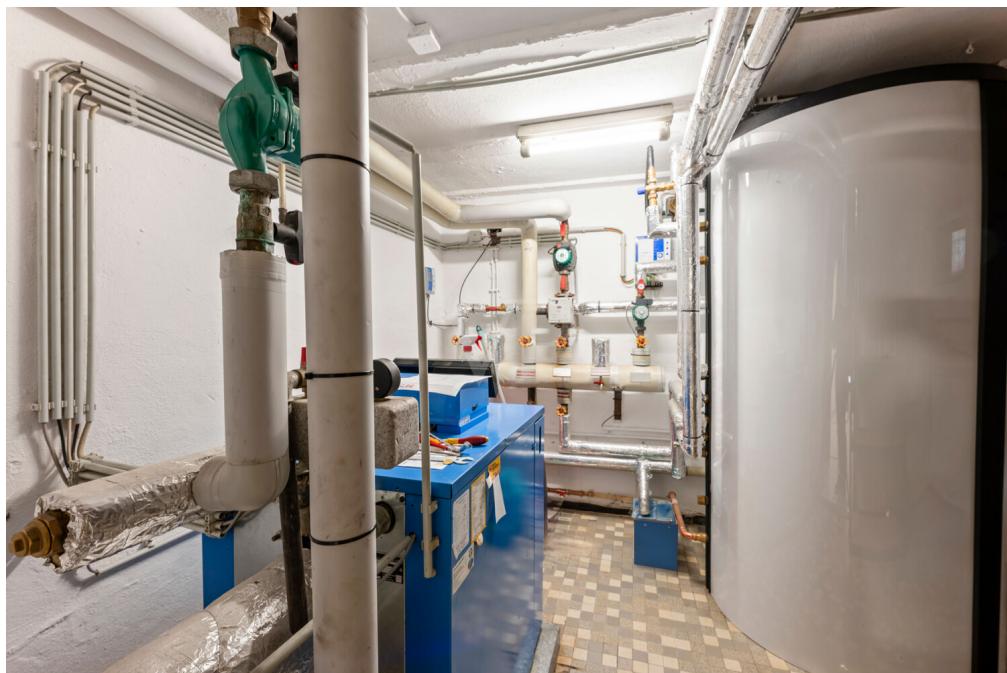
CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

La propriété



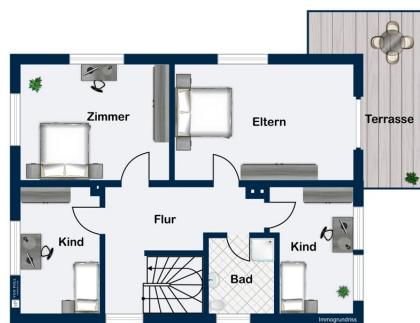
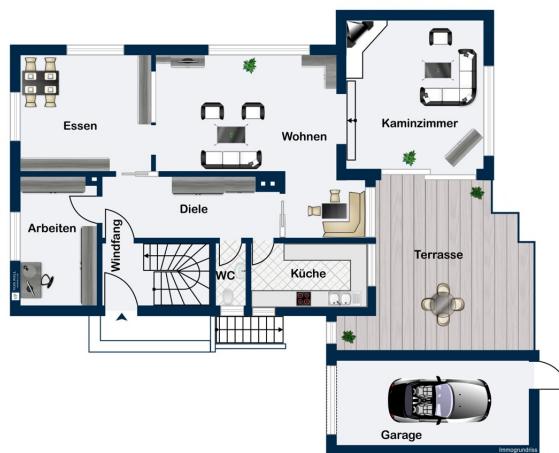
CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

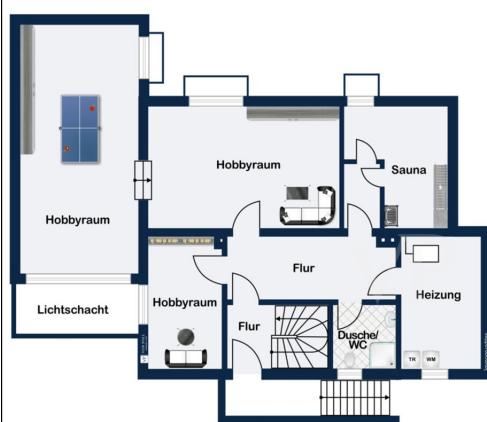
La propriété



CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - 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: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

Une première impression

Dieses zweigeschossige Wohnhaus verbindet solides Handwerk, großzügige Raumstrukturen und ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit in dieser begehrten Lage Freiburgs. Durch seine klassische Bauweise, die klare Grundrissstruktur und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet die Immobilie nicht nur Familien, sondern auch Paaren mit Platzbedarf sowie Käufern, die ein Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenkonzept realisieren möchten, einen echten Mehrwert.

Erstklassige Lage in Freiburg-Littenweiler – ruhig, grün und hochattraktiv Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Freiburg-Littenweiler. Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und der hervorragenden Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universität und Naherholungsgebiete spricht eine große Käufergruppe an. Für zukünftige Eigentümer bedeutet dies: hohe Lebensqualität und langfristige Wertstabilität. Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen – viel Raum für individuelle Wohnräume Auf ca. 187 m² Wohnfläche eröffnet das Haus vielfältige Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss schafft der offen gestaltete Wohn- und Essbereich gemeinsam mit dem 1979 angebauten Kaminzimmer ein harmonisches und behagliches Zentrum des Hauses. Das warme Ambiente, die Großzügigkeit der Räume und der direkte Zugang zur Terrasse sprechen insbesondere Käufer an, die Wert auf eine hohe Wohnqualität legen. Die Küche, mit optimaler Verbindung zum Essbereich, bietet ausreichend Platz für moderne Küchenkonzepte und einen praktischen Essplatz für den Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und eine Garderobe.

Das Obergeschoss überzeugt mit drei flexibel nutzbaren Zimmern – ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder zukünftige Vermietungsmöglichkeiten im Rahmen eines Zweifamilienhaus-Konzepts. Das vor etwa zehn Jahren modernisierte Tageslichtbad bietet zeitgemäßen Komfort mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung. Mehr Raum im Untergeschoss – ideal für Homeoffice, Hobby oder Wellness

Das Kellergeschoß bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch ein 1981 geschaffenes, zusätzliches Zimmer, das sich hervorragend als Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich eignet – ein wichtiger Pluspunkt für zahlreiche Käufergruppen. Garten, Gartenhaus & Privatsphäre – ein Highlight für Käufer

Ein besonderes Verkaufsargument ist das weitläufige Grundstück mit einer großen Terrasse, dem einladenden Garten und dem charmanten Gartenhaus. Ob als Rückzugsort, Atelier, Arbeitsraum oder Stauraum – das Gartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und steigert den Wohnwert.

Der vorhandene Außenpool, derzeit außer Betrieb, kann nach eigenen Vorstellungen reaktiviert oder kreativ in eine moderne Gartengestaltung integriert werden – ein attraktives Potenzial für Käufer mit Blick auf zukünftige Wertsteigerung.
Gepflegte Technik & solide Grundlage

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit transparenter technischer Ausstattung. Die Ölheizung von 1997, teilmodernisiert im Jahr 2009, die Umwälzpumpe von 2004 sowie der 7.000-Liter-Tank bieten eine verlässliche Basis. Die zentrale Warmwasserbereitung wird durch die Solaranlage auf dem Dach unterstützt – ein Pluspunkt hinsichtlich Energieeffizienz und laufender Kosten.

CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

Détails des commodités

Dieses zweigeschossige Wohnhaus verbindet solides Handwerk, großzügige Raumstrukturen und ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit in dieser begehrten Lage Freiburgs. Durch seine klassische Bauweise, die klare Grundrissstruktur und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet die Immobilie nicht nur Familien, sondern auch Paaren mit Platzbedarf sowie Käufern, die ein Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenkonzept realisieren möchten, einen echten Mehrwert.

Erstklassige Lage in Freiburg-Littenweiler – ruhig, grün und hochattraktiv. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlagen von Freiburg-Littenweiler. Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und der hervorragenden Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universität und Naherholungsgebiete spricht eine große Käufergruppe an.

Für zukünftige Eigentümer bedeutet dies: hohe Lebensqualität und langfristige Wertstabilität.

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen – viel Raum für individuelle Wohnräume Auf ca. 187,6 m² Wohnfläche, zzgl. der Hobbyraumfläche von ca. 69 qm eröffnet das Haus vielfältige Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss schafft der offen gestaltete Wohn- und Essbereich gemeinsam mit dem 1979 angebauten Kaminzimmer ein harmonisches und behagliches Zentrum des Hauses. Das warme Ambiente, die Großzügigkeit der Räume und der direkte Zugang zur Terrasse sprechen insbesondere Käufer an, die Wert auf eine hohe Wohnqualität legen. Der Kamin ist nicht mehr zugelassen.

Die Küche, mit optimaler Verbindung zum Essbereich, bietet ausreichend Platz für moderne Küchenkonzepte und einen praktischen Essplatz für den Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und ein Gaderobenzimmer.

Das Obergeschoss überzeugt mit vier flexibel nutzbaren Zimmern – ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder zukünftige Vermietungsmöglichkeiten im Rahmen eines Zweifamilienhaus-Konzepts. Das vor etwa zehn Jahren modernisierte Tageslichtbad bietet zeitgemäßen Komfort mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung.

Mehr Raum im Untergeschoss – ideal für Homeoffice, Hobby oder Wellness.

Das Kellergeschoss bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch ein 1981 geschaffenes, zusätzliches Zimmer, das sich hervorragend als Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich eignet – ein wichtiger Pluspunkt für zahlreiche Käufergruppen.

Garten, Gartenhaus & Privatsphäre – ein Highlight für Käufer.

Ein besonderes Verkaufsargument ist das weitläufige Grundstück mit einer großen Terrasse, dem einladenden Garten und dem charmanten Gartenhaus.

Ob als Rückzugsort, Atelier, Arbeitsraum oder Stauraum – das Gartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und steigert den Wohnwert. Im Gartenhaus ist ein Stromanschluss vorhanden.

Der vorhandene Außenpool, derzeit außer Betrieb, kann nach eigenen Vorstellungen reaktiviert oder kreativ in eine moderne Gartengestaltung integriert werden – ein attraktives Potenzial für Käufer mit Blick auf zukünftige Wertsteigerung.

Gepflegte Technik & solide Grundlage

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit transparenter technischer Ausstattung. Die Ölheizung von 1997, teilmodernisiert im Jahr 2009, die Umwälzpumpe von 2004 sowie der 7.000-Liter-Tank bieten eine verlässliche Basis.

Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine moderne Solarthermieanlage, die zur effizienten Warmwasserbereitung beiträgt und die Energiekosten reduziert. Hiermit kann pro Jahr einiges an Stromkosten eingespart werden.

CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

Tout sur l'emplacement

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten und ruhigsten Wohnlagen Freiburgs, im begehrten Stadtteil Littenweiler. Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer exzellenten Anbindung an das Stadtzentrum und macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Dank der unmittelbaren Nähe zum Schwarzwald genießen die Bewohner hier eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität sowie vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur – von Spaziergängen und Wanderungen bis hin zu sportlichen Aktivitäten im Grünen. Gleichzeitig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten – in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Das Freiburger Stadtzentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus in ca. 15 Minuten erreichbar. Zudem liegen die Autobahnauffahrten zur A5 und A8 in unmittelbarer Nähe, wodurch Pendler schnelle und komfortable Verbindungen nach Basel, Karlsruhe oder in andere Regionen haben.

Littenweiler zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Wohnumgebung, die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur aus – eine perfekte Kombination, die diese Lage für anspruchsvolle Käufer besonders begehrenswert macht.

CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 282.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 2502258 - 79117 Freiburg - 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