

Freiburg

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

CODE DU BIEN: 26022042



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

**PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 315 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 15** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 621 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg**

- [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: 26022042 - 79117 Freiburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26022042	Prix d'achat	1.390.000 EUR
Surface habitable	ca. 315 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	15	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1968	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2038	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg

## La propriété



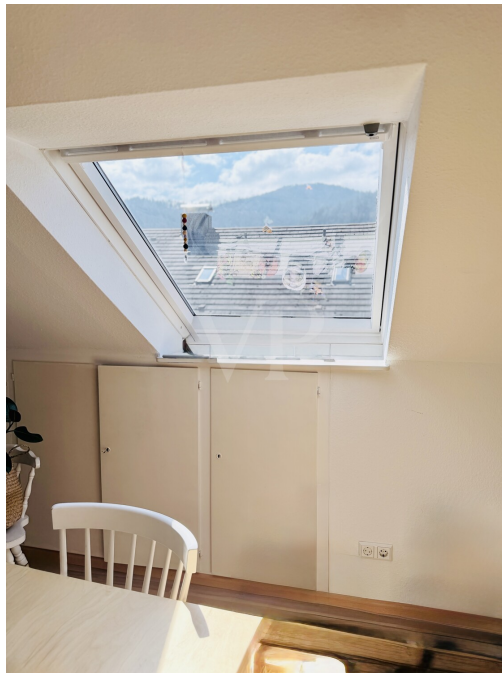
CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg

## La propriété



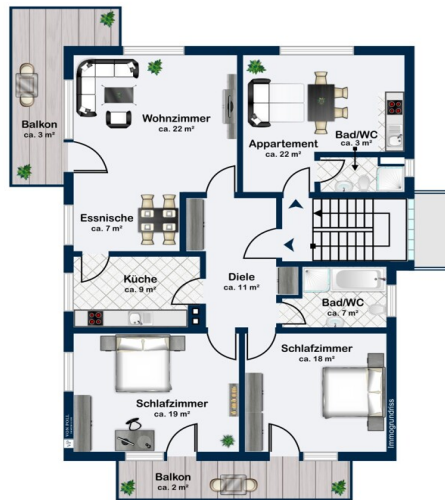
CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg

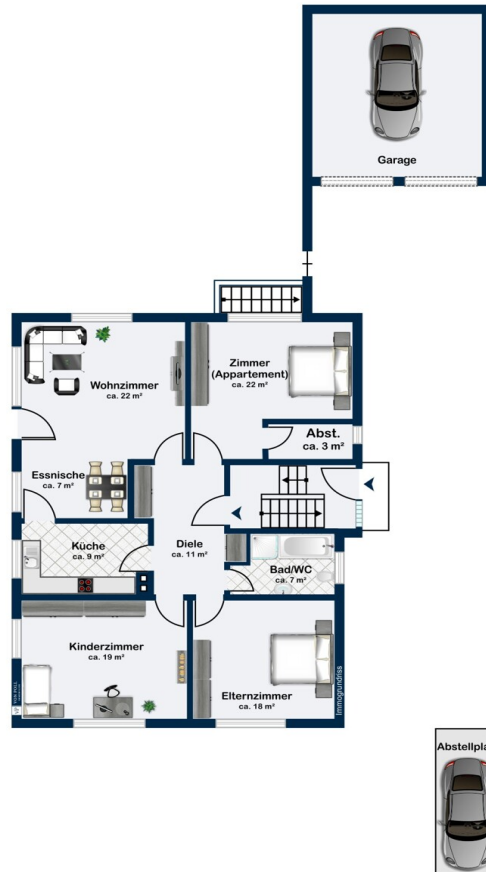
## La propriété

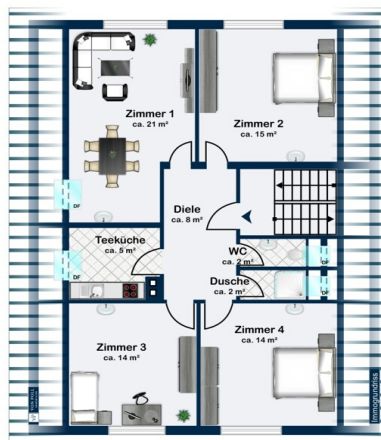


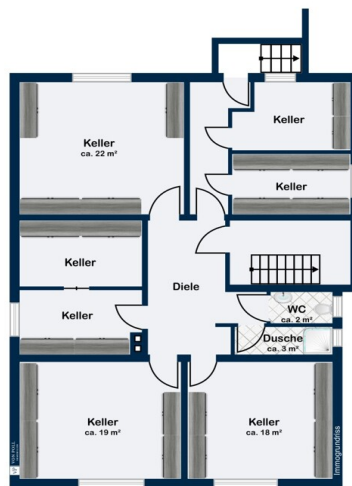
CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg

## 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: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 26022042 - 79117 Freiburg**

## 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](mailto:freiburg@von-poll.com)

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

---

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