

Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon, Aufzug und TG-Stellplatz nahe der pädagogischen Hochschule

Αριθμός ακινήτου: 26022008



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 575.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 87,44 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Με μια ματιά

| | | | |
|------------------------|--------------------------|------------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου | 26022008 | Τιμή αγοράς | 575.000 EUR |
| Επιφάνεια | ca. 87,44 m ² | Διαμέρισμα | Διαμέρισμα |
| Πάτωμα | 1 | Προμήθεια | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Δωμάτια | 3 | | |
| Κατάσταση του ακινήτου | 2 | | |
| τουαλέτα | 1 | Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| Έτος κατασκευής | 2013 | Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 8 m ² |
| Χώρος στάθμευσης | 1 x Υπογείο πάρκινγκ | Έπιπλα | WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Ενεργειακά δεδομένα

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--|----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης | Κεντρική θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας | VERBRAUCH |
| Πηγή ενέργειας | ξύλο | Τελική κατανάλωση ενέργειας | 59.90 kWh/m ² a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 03.05.2036 | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | B |
| Πηγή ενέργειας | Πέλετ | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 2013 |

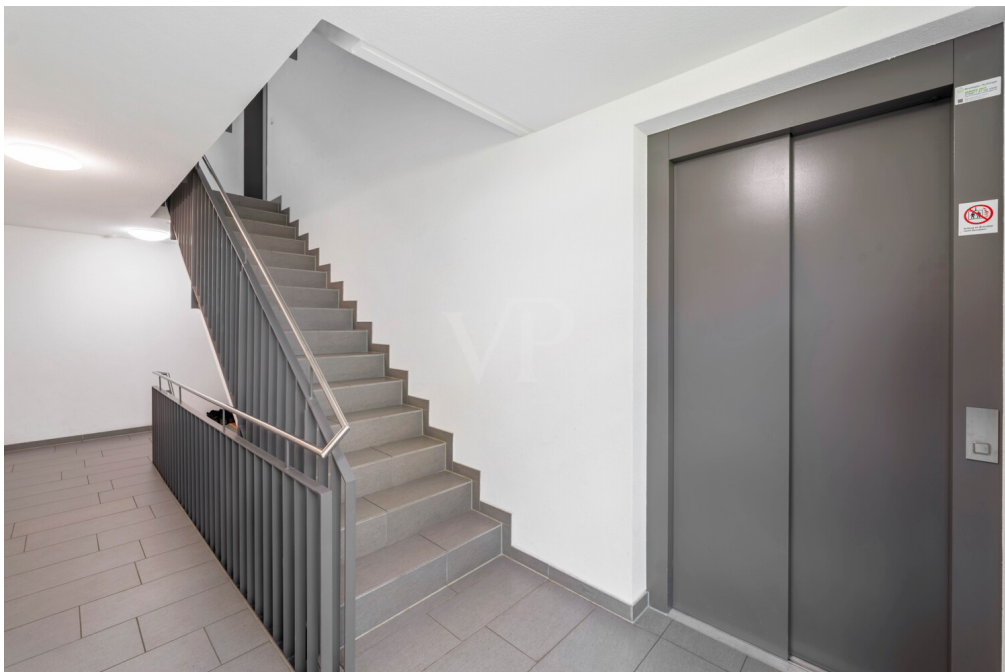
Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Το ακίνητο



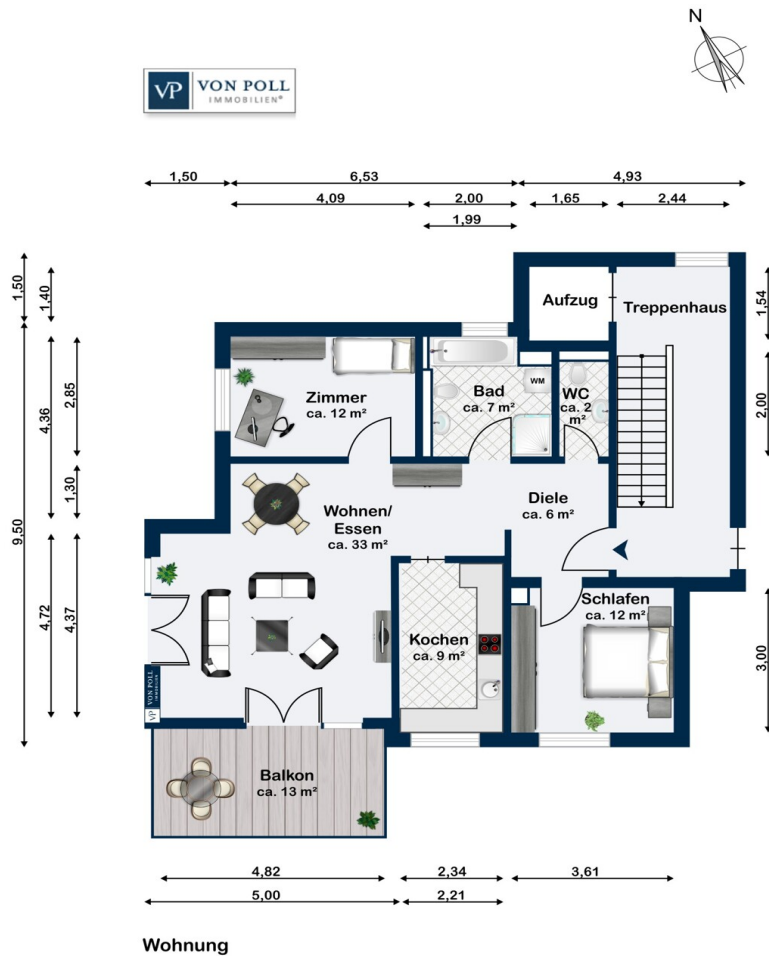
Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Μια πρώτη εντύπωση

In attraktiver Lage von Freiburg im Breisgau – im beliebten Stadtteil Littenweiler – präsentiert sich diese hochwertige Wohnung als Teil einer modernen und architektonisch ansprechenden Wohnanlage. Das Ensemble besteht aus drei Gebäuden mit insgesamt nur 16 Wohneinheiten (Haus 1 und 2 mit jeweils 6 Einheiten, Haus 3 mit 4 Einheiten) und bietet somit ein angenehm überschaubares und ruhiges Wohnumfeld.

Die Wohnanlage wurde als energieeffiziente KfW-70-Häuser errichtet und überzeugt durch ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Energiekonzept. Eine moderne Pellet-Heizung in Kombination mit dezentralen Lüftungsgeräten in jeder Wohneinheit, die an eine Wärmerückgewinnungsanlage gekoppelt sind, sorgt für ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig niedrigen Heizkosten.

Komfort wird hier großgeschrieben: Eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit großzügig bemessenen Stellplätzen, praktische Müll- und Fahrradabstellräume sowie separate Kellerabteile für jede Wohnung bieten zusätzlichen Nutzen im Alltag. Die angebotene Wohnung ist bequem und barrierearm über einen Aufzug erreichbar und eignet sich somit für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Bauweise und eine gefragte Lage – ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als wertbeständige Kapitalanlage.

Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Die angebotene Wohnung überzeugt durch eine moderne und zugleich gepflegte Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu dem ca. 13 m² großen Balkon, der nach Süden und Westen ausgerichtet ist und somit ideale Sonnenverhältnisse bietet.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne, einen Waschtisch sowie einen Handtuchheizkörper.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Die Böden sind mit hochwertigem Massivholzparkett aus Eiche sowie pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Holzfenster unterstreichen den wohnlichen Charakter der Immobilie, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort bieten.

Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Ebenfalls im Preis inbegriffen ist ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 12).

Die Beheizung erfolgt über eine nachhaltige Holz-Pellet-Heizung, unterstützt durch eine Solarthermieanlage zur Brauchwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (Nr. 1.4) in stabiler Lochblech-Metall-Konstruktion. Gemeinschaftlich stehen ein Fahrradraum sowie ein Müllraum zur Verfügung. Die ansprechend gestaltete, begrünte Außenanlage bietet Sitzmöglichkeiten und einen Spielplatz.

Die Wohnung ist technisch gut angebunden: Ein Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden, und ab Mai 2026 erfolgt der Anschluss an das Glasfasernetz.

Ein Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die Treppenhausreinigung sowie den Müll- und Winterdienst und rundet das komfortable Gesamtpaket ab.

Erhaltungsrücklage WEG gesamt: ca. 118.000,00 EURO (Stand 12/24)

davon Erhaltungsrücklage Anteil Haus 27 c: ca. 39.300,00 Euro (Stand 12/24)

davon Erhaltungsrücklage Tiefgarage: ca. 11.400,00 Euro (Stand 12/24)

davon Erhaltungsrücklage Anteil Wohnung: ca. 6.500,00 Euro (Stand 12/24)

Vorauszahlung Hausgeld pro Monat: 180,00 Euro

Die Wohnung ist aktuell vermietet:

Kaltmiete 1.100,00 Euro/Monat

Nebenkosten: 240,00 Euro/Monat

Stellplatz: 60,00 Euro /Monat

Gesamte Warmmiete: 1.400,00 Euro/Monat

Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Όλα για την τοποθεσία

Littenweiler präsentiert sich als ein begehrter Wohnstandort im östlichen Freiburg, der durch seine ruhigen Hanglagen mit malerischem Ausblick ins idyllische Dreisamtal besticht. Die Stadt überzeugt mit einer ausgewogenen Mischung aus gehobener Wohnqualität, stabilen Immobilienwerten und einer erstklassigen Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Viertel entfaltet eine Atmosphäre von Ruhe und Exklusivität, die durch die harmonische Einbettung in die Natur und die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten geprägt ist. Hier genießen Bewohner eine hervorragende Lebensqualität, die von einer diskreten Privatsphäre und einem gehobenen Wohnumfeld getragen wird – ideal für jene, die das Besondere suchen und Wert auf ein stilvolles Ambiente legen.

In unmittelbarer Nähe finden sich erstklassige Bildungseinrichtungen, darunter renommierte Kindergärten und Schulen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zur Pädagogischen Hochschule Freiburg unterstreicht das intellektuelle Flair der Umgebung. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch diverse Fachärzte, Zahnkliniken und Apotheken gewährleistet, die sich in fußläufiger Entfernung befinden und somit für ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit sorgen. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit einer Auswahl exquisiter Restaurants und stilvoller Cafés, die zum Genießen und Verweilen einladen. Für aktive Erholung sorgen elegante Sport- und Yogastudios sowie gepflegte Parks und Spielplätze, die ein ausgewogenes Freizeitangebot in exklusivem Rahmen bieten. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Straßenbahnstation Laßbergstraße nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt sowie dem nahegelegenen Bahnhof Freiburg-Littenweiler, garantiert eine mühelose Erreichbarkeit der Innenstadt und weiterer kultureller Highlights.

Für anspruchsvolle Genießer, die Wert auf ein stilvolles, privates und zugleich urban angebundenes Wohnen legen, bietet Littenweiler eine unvergleichliche Kombination aus Eleganz, Lebensqualität und nachhaltigem Wertpotenzial. Dieses exklusive Umfeld erfüllt höchste Erwartungen und schafft eine Heimat, in der Luxus und Geborgenheit harmonisch miteinander verschmelzen.

Αριθμός ακινήτου: 26022008 - 79117 Freiburg im Breisgau / Littenweiler

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com