

Freiburg - Littenweiler

# In Top Lage von Freiburg-Littenweiler, freistehendes Einfamilienhaus mit gr. Grundstück, SAUNA+POOL

????????? ??????????: 25022054



????? ??????: 1.600.000 EUR • ??????????: ca. 257 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 700 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25022054
???????????	ca. 257 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	9
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1961
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

????? ????????	1.600.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	????????? ???????????
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ??????????????? ?????????, ????????

????????? ??????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????
?????????????	15.10.2035
???????????????	
?????? ???	

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	282.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ????????????	1961
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

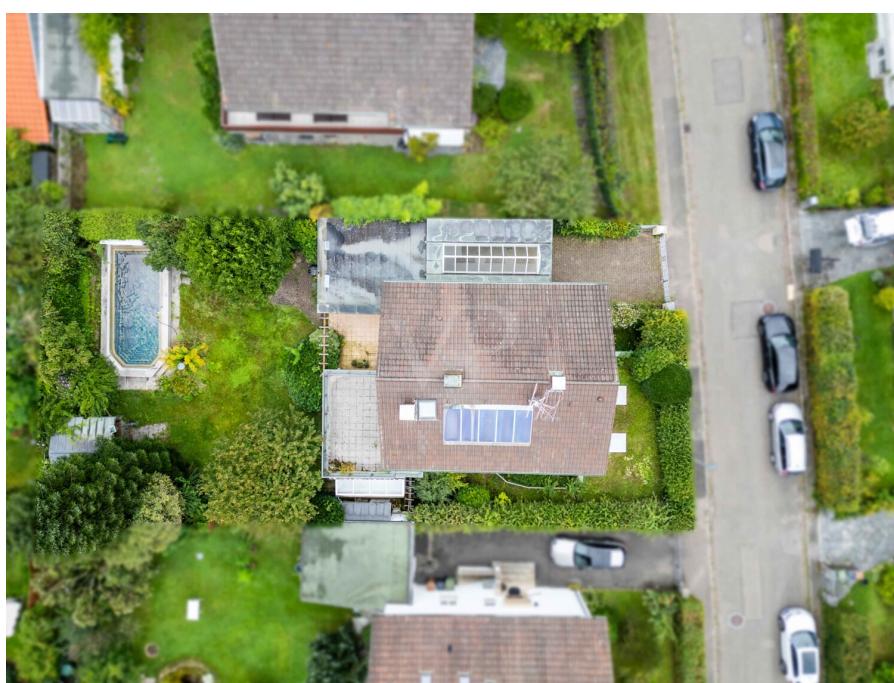
???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ??????



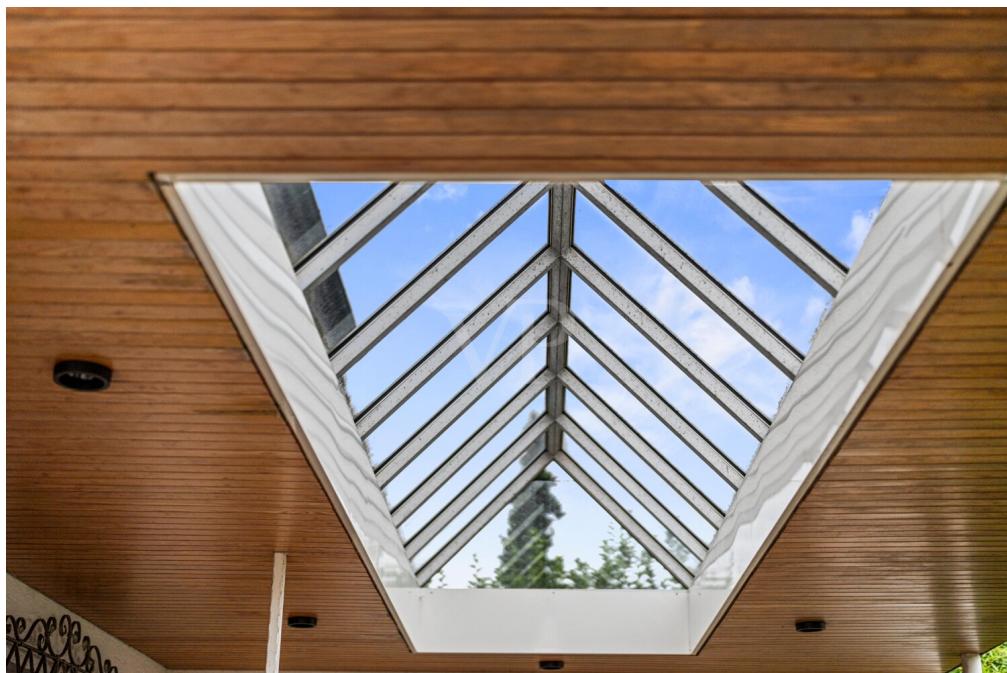
????????? ??????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ????????



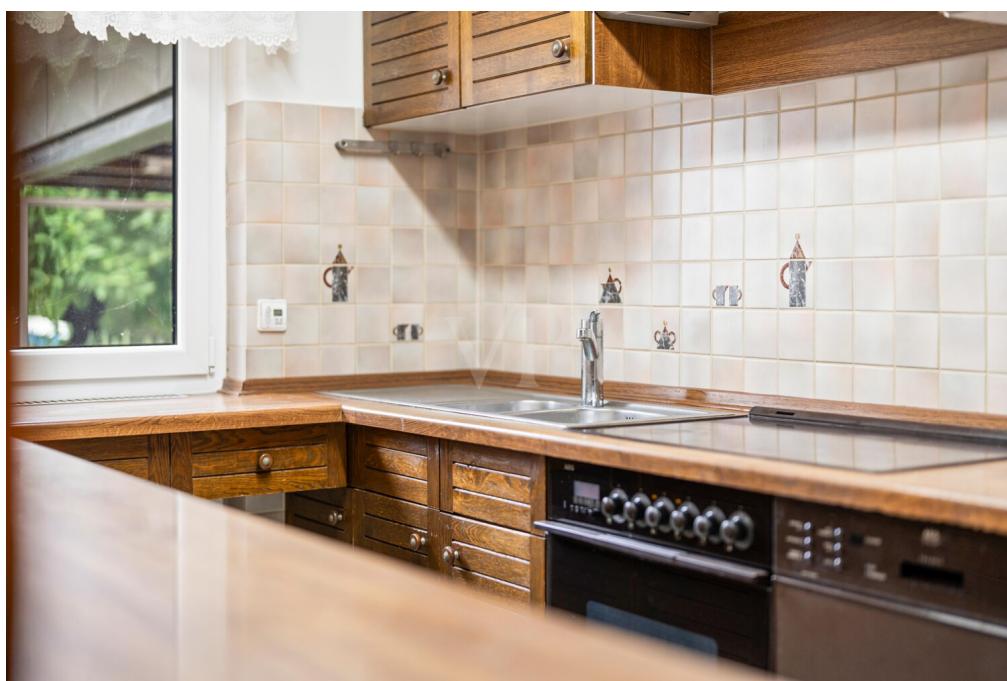
???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ???????



???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ???????



???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ??????



?????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ??????



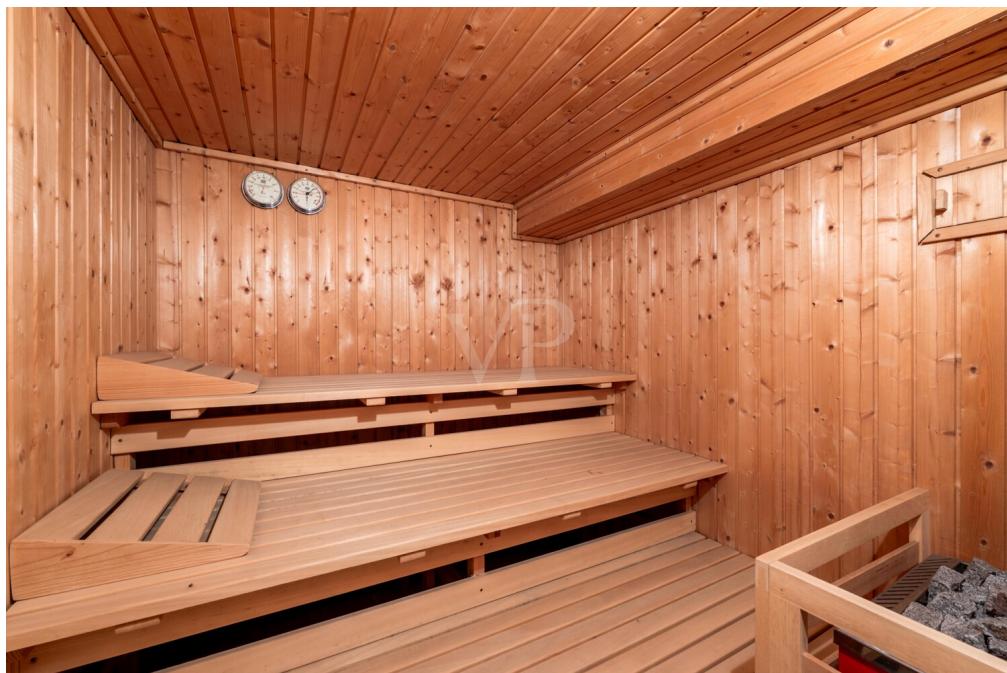
???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ???????



????????? ??????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ????????



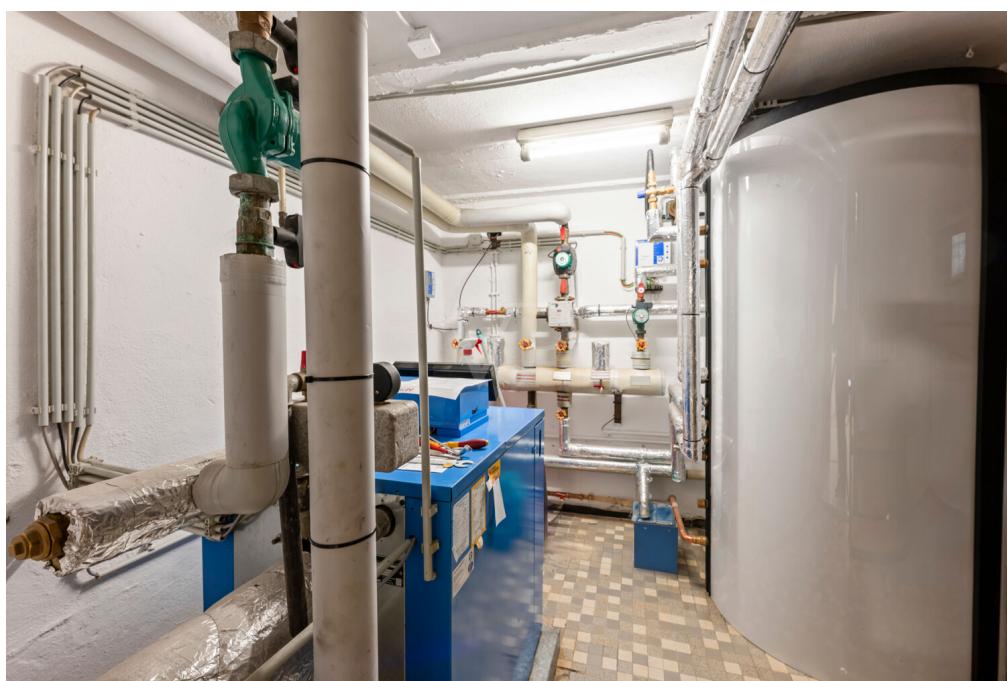
???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ???????



???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ???????



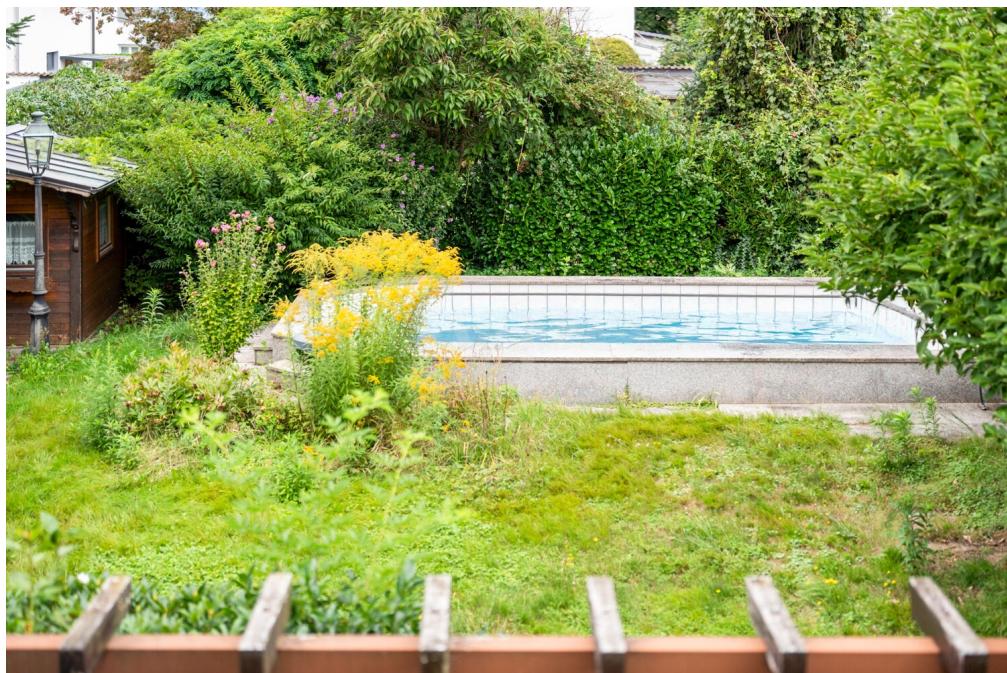
???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?? ???????



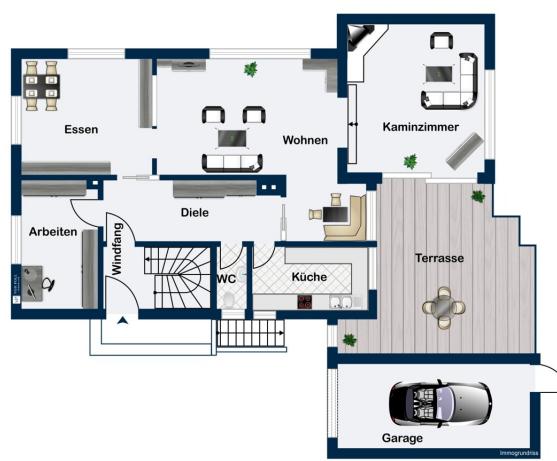
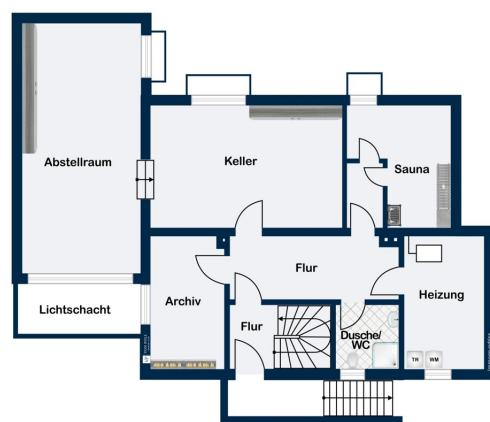
???????? ?????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

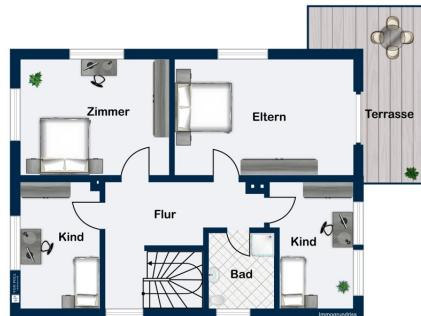
?? ??????



????????? ??????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

???????





???? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ?? ???????, ??? ?? ???????, ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????, ??? ???????.

????????? ?????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## ??? ????? ????????

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, solide Bauqualität und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Auf einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück gelegen, bietet das Haus mit rund 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Raumangebot, das keine Wünsche offenlässt. Errichtet im Jahr 1961, präsentiert sich die Immobilie heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Sie wurde im Laufe der Jahre regelmäßig instand gehalten und mit Werterhaltungsmaßnahmen versehen, sodass ein sofortiger Bezug problemlos möglich ist. Durch die durchdachte und praktische Grundrissgestaltung eignet sich das Haus ideal für Familien, die Wert auf viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Zugleich bietet es großzügige Flächen, die Raum für individuelle Modernisierungs- oder Ausbauwünsche schaffen – ideal also für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus zeitloser Substanz und Gestaltungsspielraum. Die Ausstattung ist bewusst schlicht und solide gehalten, sodass die neuen Eigentümer auf einer neutralen Basis ihre eigenen Vorstellungen realisieren können – sei es durch eine Modernisierung im klassischen Stil oder durch die Schaffung eines modernen, offenen Wohnkonzeptes.

Das großzügige Grundstück eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Neben einer weitläufigen Gartenfläche, die zum Entspannen, Spielen und Gärtnern einlädt, bietet es auch Platz für kreative Ideen wie den Bau einer Terrasse, eines Wintergartens oder zusätzlicher Anbauten.

Die ruhige, gewachsene Lage unterstreicht den besonderen Charme des Hauses. Eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld, profitieren die neuen Eigentümer von einer hohen Lebensqualität – mit angenehmer Nachbarschaft, naturnaher Umgebung und zugleich guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote befinden sich in komfortabler Nähe, sodass die Lage sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare und Menschen im Ruhestand attraktiv ist.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie, die durch ihre Großzügigkeit, ihre Substanz und ihre Lage überzeugt. Sie bietet beste Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause, das durch individuelle Anpassungen noch zusätzlich an Wert und Attraktivität gewinnen kann.

????????? ?????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## ???????????????? ??? ????????

Dieses zweigeschossige Einfamilienhaus vereint solides Handwerk, großzügige Raumstrukturen und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – die perfekte Grundlage für ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter. Dank seiner klassischen Bauweise und der durchdachten Aufteilung eröffnet die Immobilie sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf eine Fülle an Wohn- und Nutzungsperspektiven.

Ein charmanter Detail ist das gemütliche Kaminzimmer, das 1979 im Rahmen eines Anbaus geschaffen wurde. Mit seinem besonderen Ambiente lädt es zu entspannten Stunden im Kreise der Familie ein und bildet den behaglichen Mittelpunkt des Hauses. Darüber hinaus wurde 1981 ein weiteres Kellerzimmer ergänzt, das den Wohn- und Nutzwert der Immobilie nochmals erhöht.

Auch technisch zeigt sich die Immobilie in gepflegtem Zustand. Das Badezimmer wurde vor rund zehn Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute zeitgemäß und komfortabel ausgestattet – inklusive einer Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt. Die Heizungsanlage basiert auf einer Ölheizung aus dem Jahr 1997, die 2009 teilmordenisiert wurde. Die Umwälzpumpe wurde bereits 2004 erneuert. Der großzügige Öltank mit einem Fassungsvermögen von 7.000 Litern befindet sich sicher unter der Terrasse.

Ein weiteres Plus ist die Solaranlage auf dem Dach, die zur Warmwasseraufbereitung dient und somit nicht nur zur Energieeffizienz, sondern auch zur Senkung der laufenden Betriebskosten beiträgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage unterstützend durch die Solarpaneelle auf dem Dach.

Die Immobilie wird bezugsfrei und in besenreinem Zustand an die neuen Eigentümer übergeben. Damit ist ein unkomplizierter Einzug ebenso möglich wie die zeitnahe Umsetzung individueller Wohnvorstellungen – sei es eine Modernisierung im modernen Stil oder der gezielte Ausbau der vorhandenen Flächen.

Dieses Haus vereint Tradition, Potenzial und eine solide Basis – und bietet damit die ideale Gelegenheit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der Außenpool ist aktuell nicht funktionstüchtig.

????????? ??????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## ??? ??? ??? ??????????

Die Liegenschaft befindet sich in einer äußerst begehrten und ruhigen Lage im Freiburger Stadtteil Littenweiler. Diese idyllische Wohngegend bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum von Freiburg.

Durch die unmittelbare Nähe zum Schwarzwald genießen Sie hier eine außergewöhnliche Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Gleichzeitig erreichen Sie in nur wenigen Minuten alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Ärzte und Schulen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnauffahrten sind hervorragend. Die Busverbindungen ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des Freiburger Stadtzentrums, das in ca. 15 Minuten mit dem öffentlichen Verkehr oder dem Auto erreichbar ist. Die Autobahnauffahrten A5 und A8 befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten eine ausgezeichnete Anbindung für Pendler in Richtung Basel oder Karlsruhe.

Littenweiler zeichnet sich zudem durch eine hohe Lebensqualität und eine sehr gute Infrastruktur aus, die sowohl Familien als auch Pendler anspricht. Das ruhige Wohnumfeld, gepaart mit der Nähe zur Natur und zur Stadt, macht diese Lage besonders attraktiv.

????????? ??????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 282.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

????????? ??????????: 25022054 - 79117 Freiburg - Littenweiler

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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