

Littenweiler

## Freistehendes Zweifamilienhaus im Freiburger Osten

???????: 26022009



?????: 950.000 EUR • ??????: ca. 172 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ??????: 550 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

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

????????? ??????????: 26022009 - 79117 Littenweiler

## ?? ??? ????

????????? ??????????	26022009
???????????	ca. 172 m <sup>2</sup>
????? ?????	????????????? ??????
???????	8
?????????? ???	6
???????????	
???????????	3
????? ????????????	1960
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ????????	950.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ???????????

????????? ??????????: 26022009 - 79117 Littenweiler

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????	233.50 kWh/m²a
???????????????	21.11.2033	???????????	
???????????????????		???????????	G
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	1960
???????????????		???????????????	
???????????????		???????????????	

???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



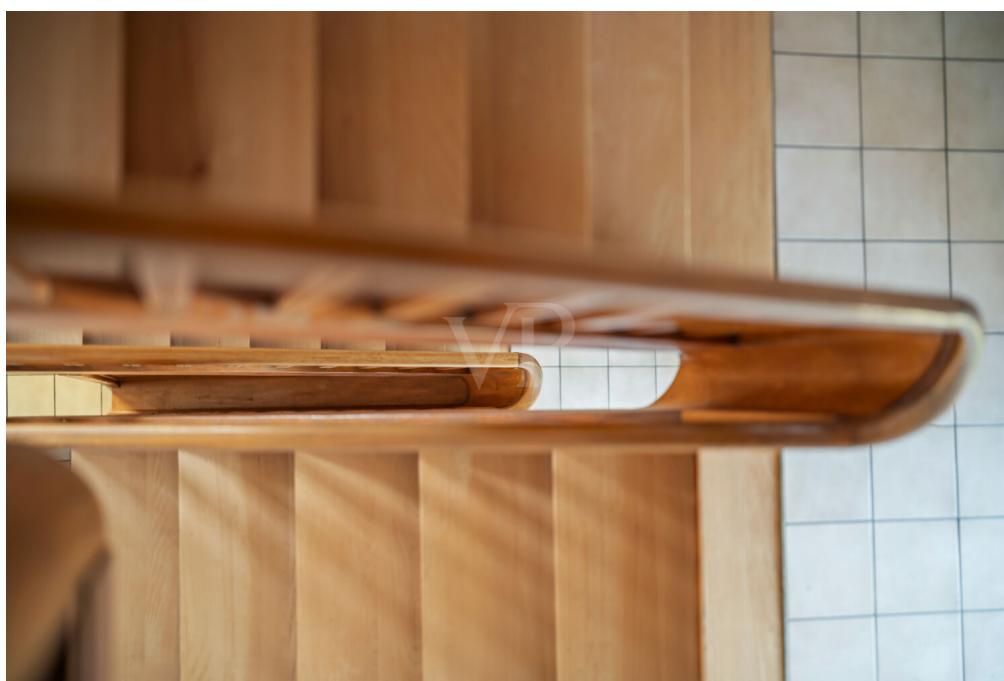
???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

?? ??????



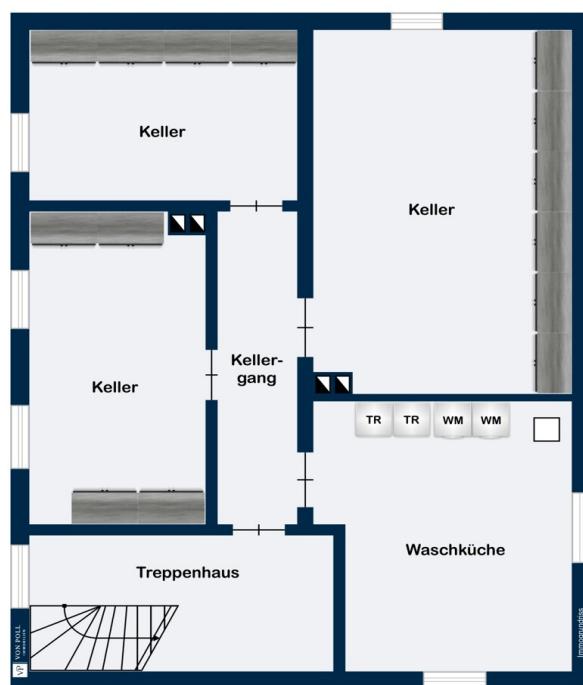
???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

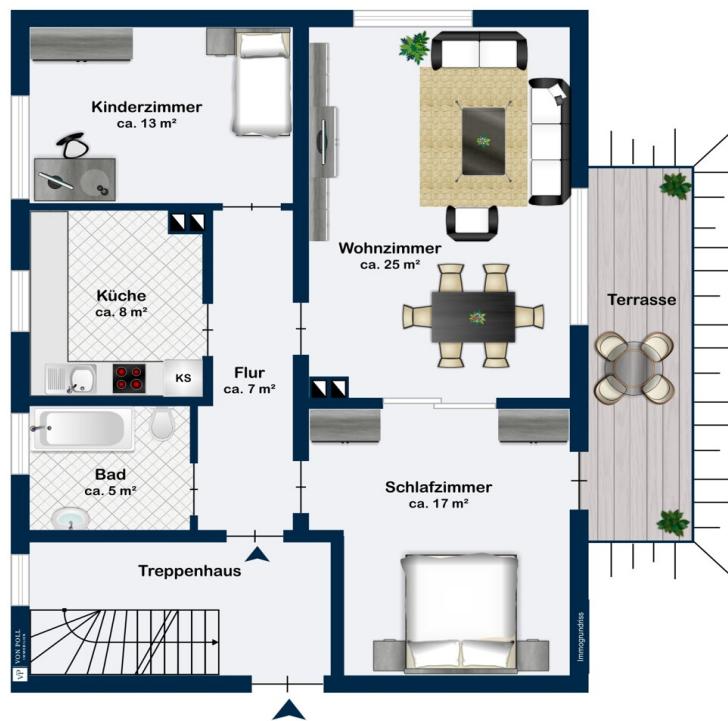
?? ??????



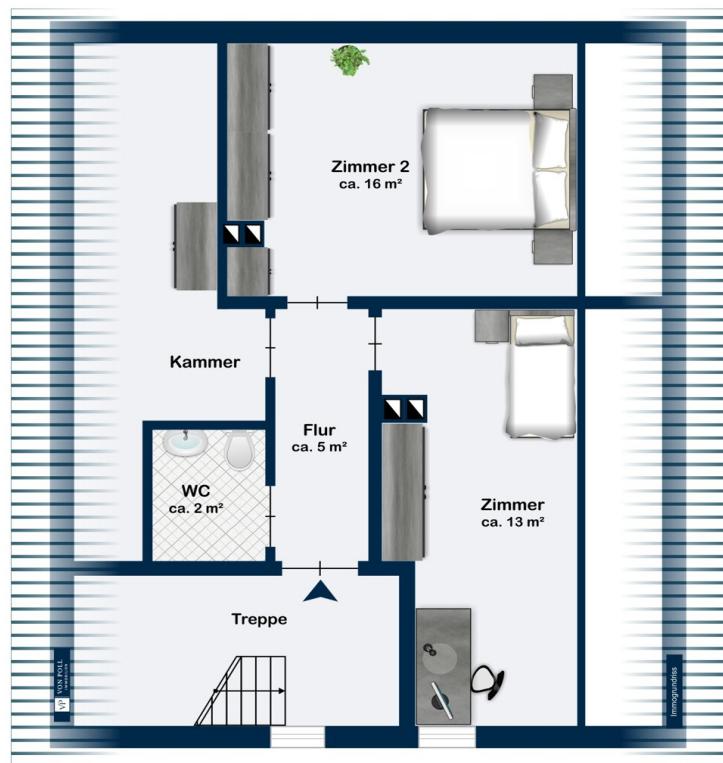
???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

??????









???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

## ??? ????

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.

???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

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

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.

???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

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

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 Straßenbahlinie 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.

???????? ?????: 26022009 - 79117 Littenweiler

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

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26022009 - 79117 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

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

---

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