

Freiburg

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

VP azonosító: 26022042



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

**VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 315 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 621 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg

## Áttekintés

VP azonosító	26022042	Vételár	1.390.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 315 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	15		
Építés éve	1968		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.04.2038	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg

## Az ingatlan



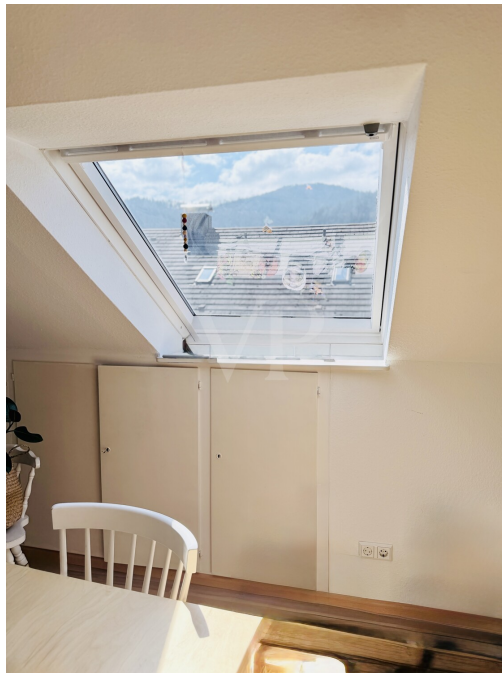
VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg

## Az ingatlan



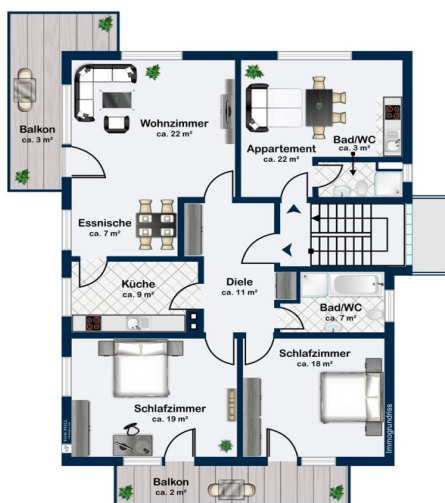
VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg

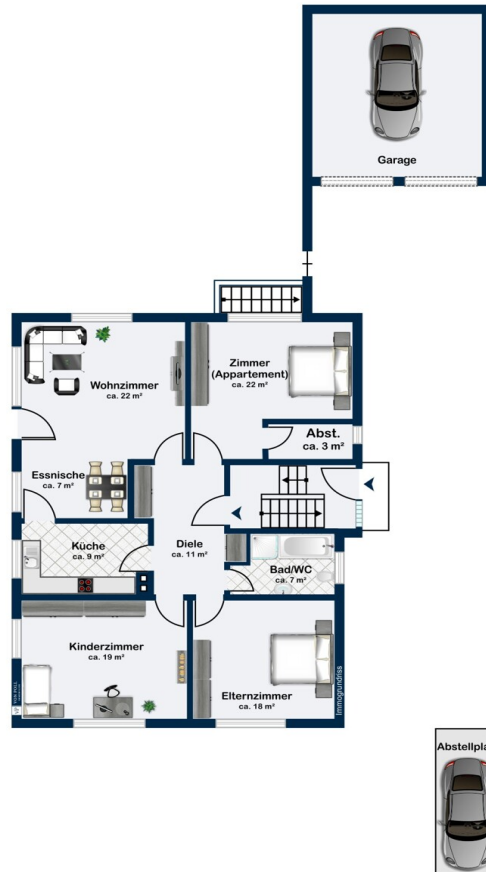
## Az ingatlan

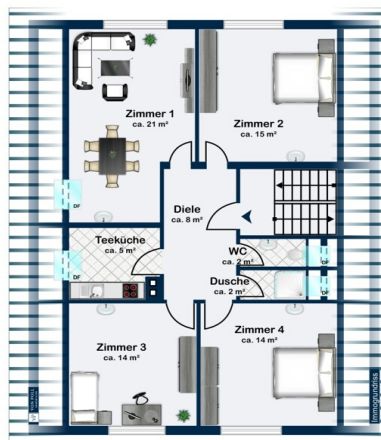


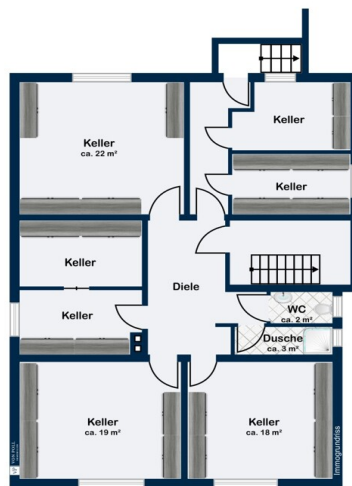
VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg**

## További információ / adatok

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

**VP azonosító: 26022042 - 79117 Freiburg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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