

Littenweiler

# Casa bifamiliare indipendente nella zona est di Friburgo

*Codice oggetto: 25022059*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25022059                             |
| Superficie netta    | ca. 172 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1960                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.050.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 283 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.11.2033           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 233.50 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                                |

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## La proprietà



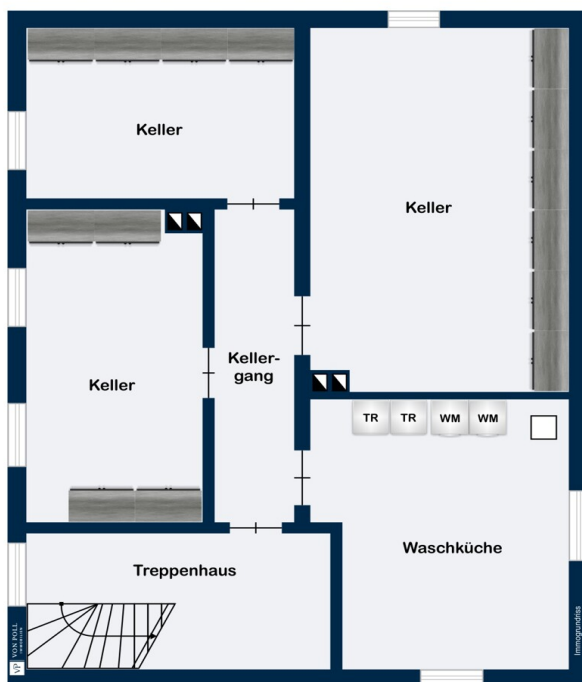
Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

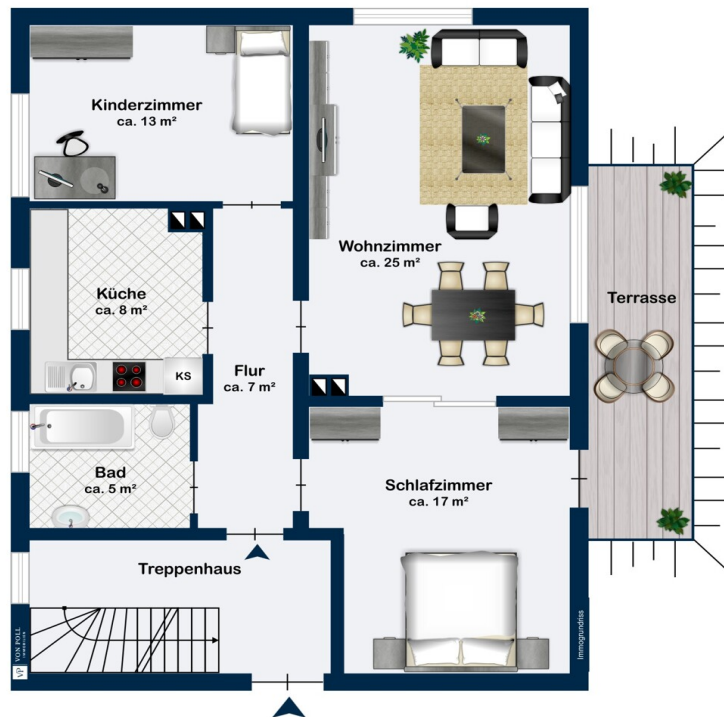
## La proprietà



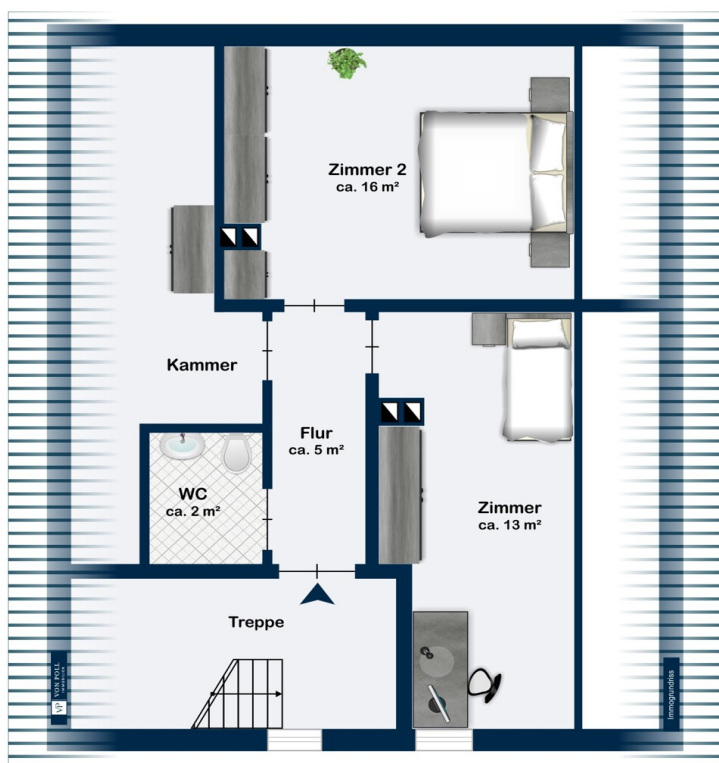
Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Tutto sulla posizione

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 Straßenbahnlinie 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.

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25022059 - 79117 Littenweiler

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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