

Freiburg - Littenweiler

## Einfamilienhaus in Freiburg Littenweiler, auch als Zweifamilienhaus möglich, bezugsfrei

*Codice oggetto: 2502258*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,6 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - 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: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>2502258</b>	Prezzo d'acquisto	<b>1.390.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 187,6 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>11</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Camere da letto	<b>4</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>2</b>	Superficie lorda	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1961</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2035	Consumo finale di energia	282.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



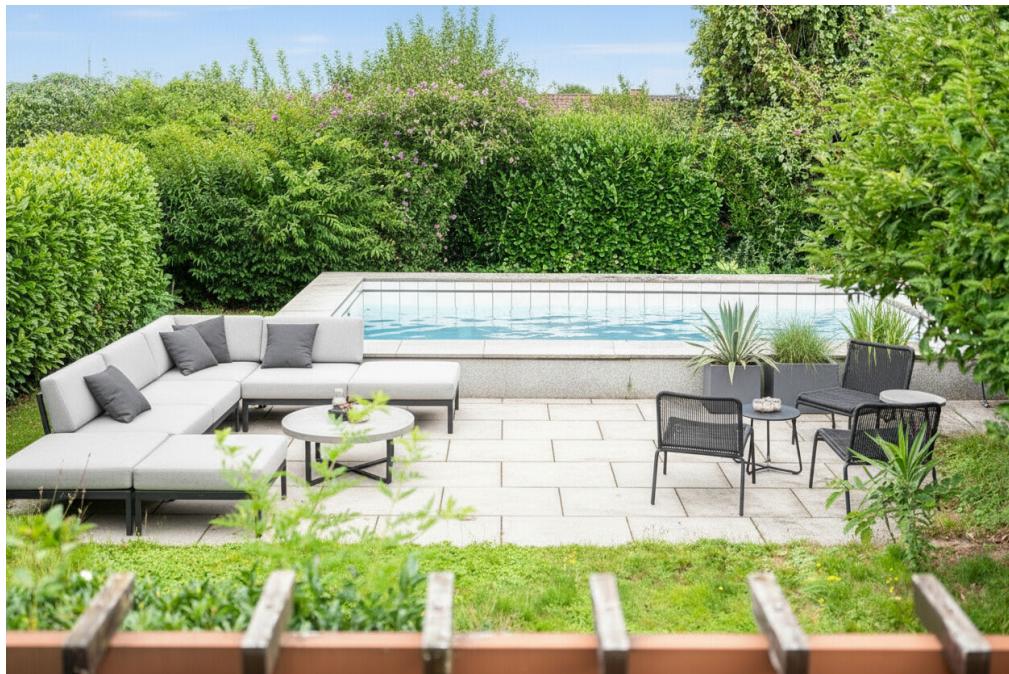
Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



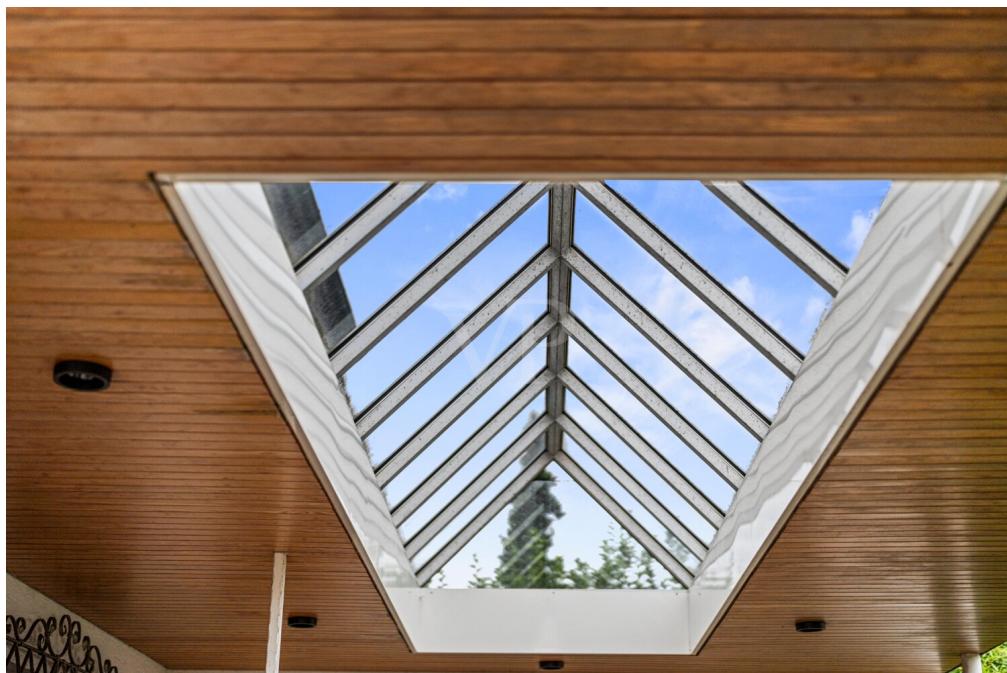
Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



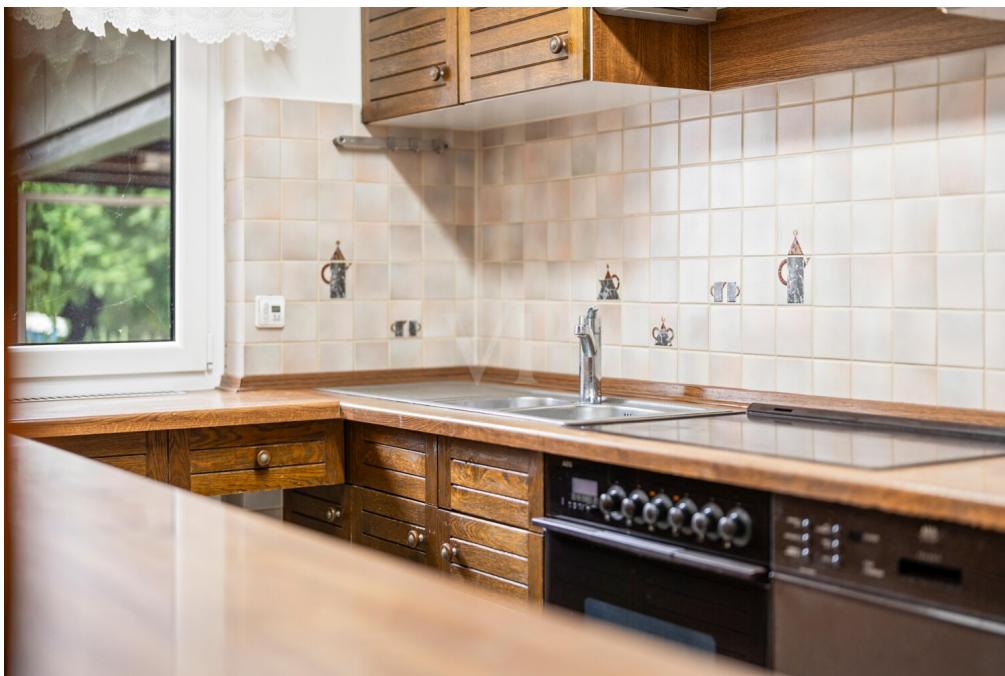
Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



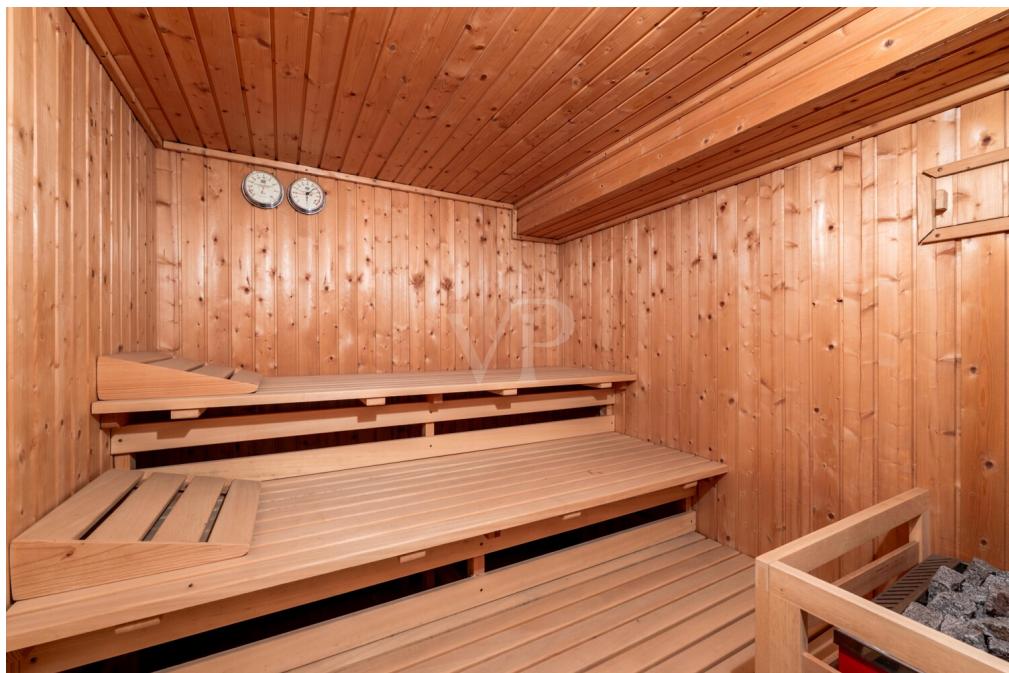
Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



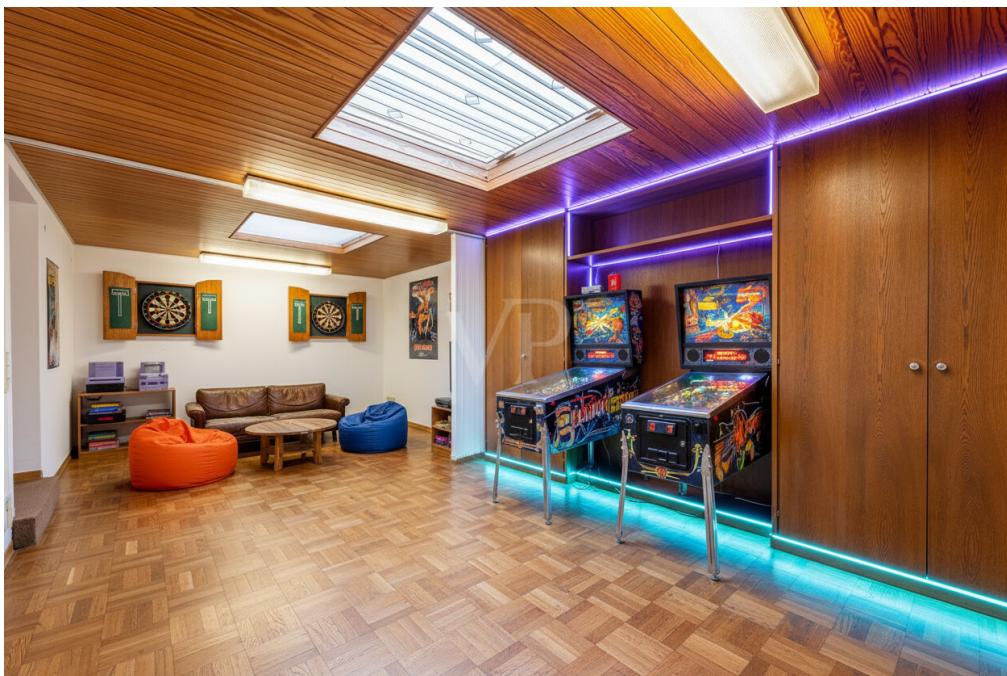
Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

## La proprietà



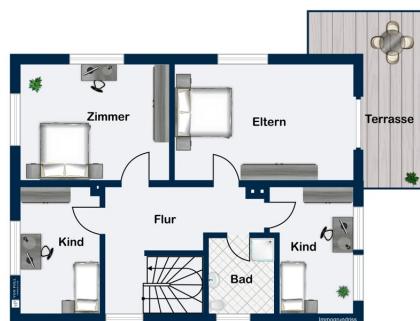
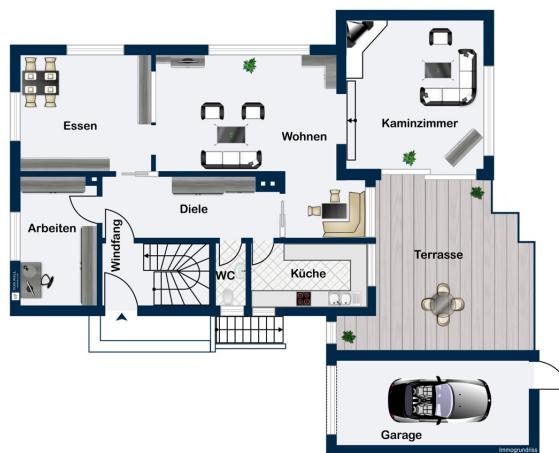
Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler

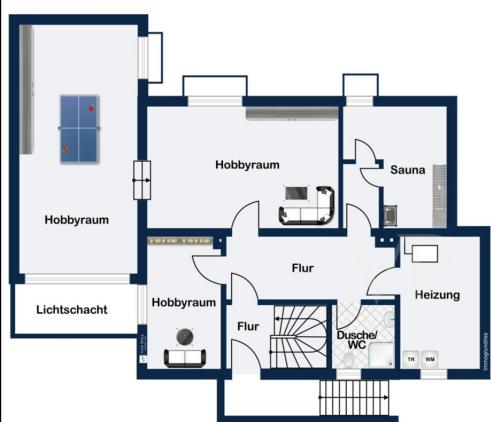
## La proprietà



Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - 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: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler**

## Una prima impressione

Dieses zweigeschossige Wohnhaus verbindet solides Handwerk, großzügige Raumstrukturen und ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit in dieser begehrten Lage Freiburgs. Durch seine klassische Bauweise, die klare Grundrissstruktur und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet die Immobilie nicht nur Familien, sondern auch Paaren mit Platzbedarf sowie Käufern, die ein Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenkonzept realisieren möchten, einen echten Mehrwert.

Erstklassige Lage in Freiburg-Littenweiler – ruhig, grün und hochattraktiv Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Freiburg-Littenweiler. Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und der hervorragenden Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universität und Naherholungsgebiete spricht eine große Käufergruppe an. Für zukünftige Eigentümer bedeutet dies: hohe Lebensqualität und langfristige Wertstabilität. Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen – viel Raum für individuelle Wohnräume Auf ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet das Haus vielfältige Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss schafft der offen gestaltete Wohn- und Essbereich gemeinsam mit dem 1979 angebauten Kaminzimmer ein harmonisches und behagliches Zentrum des Hauses. Das warme Ambiente, die Großzügigkeit der Räume und der direkte Zugang zur Terrasse sprechen insbesondere Käufer an, die Wert auf eine hohe Wohnqualität legen. Die Küche, mit optimaler Verbindung zum Essbereich, bietet ausreichend Platz für moderne Küchenkonzepte und einen praktischen Essplatz für den Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und eine Garderobe.

Das Obergeschoss überzeugt mit drei flexibel nutzbaren Zimmern – ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder zukünftige Vermietungsmöglichkeiten im Rahmen eines Zweifamilienhaus-Konzepts. Das vor etwa zehn Jahren modernisierte Tageslichtbad bietet zeitgemäßen Komfort mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung. Mehr Raum im Untergeschoss – ideal für Homeoffice, Hobby oder Wellness

Das Kellergeschoß bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch ein 1981 geschaffenes, zusätzliches Zimmer, das sich hervorragend als Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich eignet – ein wichtiger Pluspunkt für zahlreiche Käufergruppen. Garten, Gartenhaus & Privatsphäre – ein Highlight für Käufer

Ein besonderes Verkaufsargument ist das weitläufige Grundstück mit einer großen Terrasse, dem einladenden Garten und dem charmanten Gartenhaus. Ob als Rückzugsort, Atelier, Arbeitsraum oder Stauraum – das Gartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und steigert den Wohnwert.

Der vorhandene Außenpool, derzeit außer Betrieb, kann nach eigenen Vorstellungen reaktiviert oder kreativ in eine moderne Gartengestaltung integriert werden – ein attraktives Potenzial für Käufer mit Blick auf zukünftige Wertsteigerung.  
Gepflegte Technik & solide Grundlage

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit transparenter technischer Ausstattung. Die Ölheizung von 1997, teilmodernisiert im Jahr 2009, die Umwälzpumpe von 2004 sowie der 7.000-Liter-Tank bieten eine verlässliche Basis. Die zentrale Warmwasserbereitung wird durch die Solaranlage auf dem Dach unterstützt – ein Pluspunkt hinsichtlich Energieeffizienz und laufender Kosten.

**Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler**

## Dettagli dei servizi

Dieses zweigeschossige Wohnhaus verbindet solides Handwerk, großzügige Raumstrukturen und ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit in dieser begehrten Lage Freiburgs. Durch seine klassische Bauweise, die klare Grundrissstruktur und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet die Immobilie nicht nur Familien, sondern auch Paaren mit Platzbedarf sowie Käufern, die ein Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenkonzept realisieren möchten, einen echten Mehrwert.

Erstklassige Lage in Freiburg-Littenweiler – ruhig, grün und hochattraktiv. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlagen von Freiburg-Littenweiler. Die Kombination aus ruhiger, grüner Umgebung und der hervorragenden Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universität und Naherholungsgebiete spricht eine große Käufergruppe an.

Für zukünftige Eigentümer bedeutet dies: hohe Lebensqualität und langfristige Wertstabilität.

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen – viel Raum für individuelle Wohnräume Auf ca. 187,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. der Hobbyraumfläche von ca. 69 qm eröffnet das Haus vielfältige Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss schafft der offen gestaltete Wohn- und Essbereich gemeinsam mit dem 1979 angebauten Kaminzimmer ein harmonisches und behagliches Zentrum des Hauses. Das warme Ambiente, die Großzügigkeit der Räume und der direkte Zugang zur Terrasse sprechen insbesondere Käufer an, die Wert auf eine hohe Wohnqualität legen. Der Kamin ist nicht mehr zugelassen.

Die Küche, mit optimaler Verbindung zum Essbereich, bietet ausreichend Platz für moderne Küchenkonzepte und einen praktischen Essplatz für den Alltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und ein Gaderobenzimmer.

Das Obergeschoss überzeugt mit vier flexibel nutzbaren Zimmern – ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder zukünftige Vermietungsmöglichkeiten im Rahmen eines Zweifamilienhaus-Konzepts. Das vor etwa zehn Jahren modernisierte Tageslichtbad bietet zeitgemäßen Komfort mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung.

Mehr Raum im Untergeschoss – ideal für Homeoffice, Hobby oder Wellness.

Das Kellergeschoss bietet nicht nur reichlich Stauraum, sondern auch ein 1981 geschaffenes, zusätzliches Zimmer, das sich hervorragend als Hobbyraum, Homeoffice oder Fitnessbereich eignet – ein wichtiger Pluspunkt für zahlreiche Käufergruppen. Garten, Gartenhaus & Privatsphäre – ein Highlight für Käufer.

Ein besonderes Verkaufsargument ist das weitläufige Grundstück mit einer großen Terrasse, dem einladenden Garten und dem charmanten Gartenhaus.

Ob als Rückzugsort, Atelier, Arbeitsraum oder Stauraum – das Gartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und steigert den Wohnwert. Im Gartenhaus ist ein Stromanschluss vorhanden.

Der vorhandene Außenpool, derzeit außer Betrieb, kann nach eigenen Vorstellungen reaktiviert oder kreativ in eine moderne Gartengestaltung integriert werden – ein attraktives Potenzial für Käufer mit Blick auf zukünftige Wertsteigerung.

Gepflegte Technik & solide Grundlage

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit transparenter technischer Ausstattung. Die Ölheizung von 1997, teilmodernisiert im Jahr 2009, die Umwälzpumpe von 2004 sowie der 7.000-Liter-Tank bieten eine verlässliche Basis.

Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine moderne Solarthermieanlage, die zur effizienten Warmwasserbereitung beiträgt und die Energiekosten reduziert. Hiermit kann pro Jahr einiges an Stromkosten eingespart werden.

**Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler**

## Tutto sulla posizione

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragtesten und ruhigsten Wohnlagen Freiburgs, im begehrten Stadtteil Littenweiler. Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer exzellenten Anbindung an das Stadtzentrum und macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Dank der unmittelbaren Nähe zum Schwarzwald genießen die Bewohner hier eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität sowie vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in der Natur – von Spaziergängen und Wanderungen bis hin zu sportlichen Aktivitäten im Grünen. Gleichzeitig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten – in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Das Freiburger Stadtzentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus in ca. 15 Minuten erreichbar. Zudem liegen die Autobahnauffahrten zur A5 und A8 in unmittelbarer Nähe, wodurch Pendler schnelle und komfortable Verbindungen nach Basel, Karlsruhe oder in andere Regionen haben.

Littenweiler zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Wohnumgebung, die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Natur aus – eine perfekte Kombination, die diese Lage für anspruchsvolle Käufer besonders begehrenswert macht.

**Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - Littenweiler**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 2502258 - 79117 Freiburg - 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](mailto:freiburg@von-poll.com)

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

---

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