Wir leben unsere Leidenschaft







Objektnummer 2880

Freiburg - Freiburg Littenweiler - Nahe PH | Freie 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage!

Eckdaten

Kaufpreis	***272.000,00 €***
Provision	***3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrv dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrags stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer z Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***42,0 m²***
Anzahl Zimmer	***1,0***
Teilbar ab	***42,0 m²***

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen

Baujahr	*1972*
Zustand	*Gepflegt*
Bad	*Wanne*
Küche	*Pantry*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Öl*
Dachform	*Flachdach*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*05.06.2028*
Energiekennwert	*79,10 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*

Objektbeschreibung

Lage

Diese Wohnung liegt in Freiburg-Littenweiler, einer gewachsenen und überwiegend durch Wohnen geprägten Lage im Freiburger Osten. Der Stadtteil verbindet die Nähe zur Stadt mit dem landschaftlichen Übergang in Richtung Dreisamtal und Schwarzwald – eine Kombination, die Littenweiler seit vielen Jahren zu einer gefragten Freiburger Wohnadresse macht. Die Pädagogische Hochschule prägt den Stadtteil zusätzlich und liegt unmittelbar im Kunzenweg. Für die Wohnung besonders interessant sind die kurzen Wege zur Pädagogischen Hochschule, zum Bahnhof Freiburg-Littenweiler und zur Stadtbahn. Der Bahnhof befindet sich unmittelbar an der Hochschule und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Freiburger Hauptbahnhof; auch die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1 an der Laßbergstraße liegt nur wenige Gehminuten vom Hochschulbereich entfernt.
Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Menschen, die eine gute Anbindung an die Freiburger Innenstadt schätzen, wie für diejenigen, die bewusst im ruhigeren Osten der Stadt wohnen möchten. Dreisam, angrenzende Grünräume und der Schwarzwald liegen nah, während Einkaufsmöglichkeiten und die alltägliche Infrastruktur Littenweilers auf kurzen Wegen erreichbar sind. Gerade bei einer kleineren Wohnung entsteht so eine Lagequalität, die sowohl für die eigene Nutzung als auch für eine langfristige Vermietbarkeit von Bedeutung ist.

Objektbeschreibung

42 m², Balkon, separate Küche und oberstes Wohngeschoss:
Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und zugleich im obersten Wohngeschoss einer Wohnanlage aus den frühen 1970er-Jahren. Auf rund 42 m² Wohnfläche verbindet sie einen angenehm großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit einer offenen Küche, einem Badezimmer, dem Eingangsbereich sowie einem eigenen Balkon.
Der Grundriss ist klar und unkompliziert. Der Wohnraum lässt sich trotz seiner kompakten Gesamtfläche gut in unterschiedliche Bereiche für Wohnen, Schlafen und Arbeiten gliedern. Die große Fenster- und Balkontürfläche am Ende des Raumes sorgt dabei für Tageslicht und gibt dem Wohnbereich eine angenehme Tiefe. Das vorhandene Parkett vermittelt Wärme und nimmt der Wohnung den häufig eher funktionalen Charakter klassischer 1-Zimmer-Grundrisse.
Der Balkon schafft zusätzlichen Freiraum, während der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz das Angebot sinnvoll ergänzt. Die Wohnung ist ab dem 15.11.2026 frei.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist funktional und auf den Grundriss abgestimmt. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich ist mit Parkettboden ausgestattet. Die separate Küche grenzt unmittelbar an den Wohnraum an und verfügt über eine Küchenzeile mit Kochfeld, Backofen, Dunstabzug und Spüle. Durch die teilweise Öffnung zum Wohnraum bleibt die Küche eigenständig, ohne vollständig vom übrigen Wohnbereich getrennt zu wirken.
Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Küche und Bad verfügen über pflegeleichte Bodenbeläge, während der Wohnbereich durch das Parkett deutlich wohnlicher geprägt wird. Ein Balkon sowie der fest zugeordnete Tiefgaragenstellplatz Nr. 93 komplettieren die Wohnung.
Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung. Der gültige Verbrauchsenergieausweis weist einen
Endenergieverbrauch von 79,1 kWh/(m²·a) aus – für ein Gebäude dieser Baualtersklasse ein bemerkenswerter Verbrauchswert.
Erwähnenswert ist darüber hinaus die finanzielle Ausstattung der Eigentümergemeinschaft. Zum 31.12.2025 belief sich die allgemeine Erhaltungsrücklage auf rund 512.000 Euro; für 2026 ist eine weitere Zuführung von insgesamt 90.000 Euro vorgesehen. Die Gemeinschaft hat den baulichen Zustand von Tiefgarage, Fassaden, Erschließungsbereichen und Außenanlagen zudem fachlich aufnehmen lassen, um notwendige Maßnahmen strukturiert einordnen und planen zu können.

SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

Wir leben unsere Leidenschaft





Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen