Wir leben unsere Leidenschaft

Objektnummer 2762

Freiburg - Freies Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, großer Garten - Littenweiler

Eckdaten

Kaufpreis	***1.199.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Es entsteht für den Käufer eine Provision von 3,57 % (inkl. Me BGB. (Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer zu je Gewähr und basieren auf den Informationen des Auftraggeber***

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

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

Online ansehen

Wohnfläche	*227,0 m²*
Grundstücksfläche	*1.099,0 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*3,0*
Gäste-WC	*1,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	*6,0*
Anzahl der Wohneinheiten	*2,0*
Einliegerwohnung	*true*
Teilbar ab	*227,0 m²*
Baujahr	*1977*
Bad	*Dusche, Wanne, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Stein, Parkett*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas, Solar, Dezentrales Warmwasser*
Stellplatzart	*Garage*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Ost, Nordwest*
Kabel/SAT TV	
Sauna	
Sicherheitstechnik	*Alarmanlage*
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Rolladen	
Dachform	*Satteldach*
Bauweise	*Massiv*
Dachboden	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*12.09.2034*
Energiekennwert	*203,20 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*

Objektbeschreibung

Lage

Dieser reizende Stadtteil Freiburgs zeichnet sich durch seine idyllische Umgebung und seine Nähe zur Natur aus. Littenweiler liegt im Osten von Freiburg zwischen der Dreisam und den Erhebungen von Hörchers- und Eichberg und präsentiert sich heute als lebendiger, moderner Stadtteil von Freiburg, der gerne mit seiner Geschichte und den alten Traditionen kokettiert.

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet Nähe des Waldes Hochrütte-Dobels. Das Umfeld ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern. Der Bahnhof Littenweiler liegt in unmittelbarer Nähe.

Im Bereich der Straßenbahn-Endhaltestelle "Lassbergstraße" (dem so genannten Zentrum von Littenweiler) befinden sich mehrerer kleine Geschäfte und drei Bankfilialen. Das EDEKA-Einkaufszentrum und Treff 3000 in der Kappler Straße liegen abseits des Zentrums, sind aber gut mit Auto und Bus zu erreichen.
In der Nähe befinden sich das Strandbad, Freiburgs größtes Freibad und viele sportlichen Einrichtungen wie die FT, ein Tennisclub und das Fußball-Stadion.
Eine ehemalige katholische Kirche (heute Bürgersaal), ein altes Rathaus und das Reinhold-Schneider-Schulhaus bildeten den ehemaligen Ortskern und liegen an der jetzt verkehrsberuhigten Alemannenstraße.
Der alte Dorfplatz wird samstags von den umliegenden Bauern als Marktstätte genutzt und ist bei der Bevölkerung sehr beliebt.
Die Pädagogische Hochschule, die diesen Stadtteil auch mit studentischem Leben füllt, befindet sich direkt gegenüber dem Littenweiler Bahnhof.
Für die PH-Studenten ist dies eine weitere günstige Verkehrsanbindung. In wenigen Minuten kommt man zum Hauptbahnhof und kann von dort in alle Nah- und Fernzüge umsteigen.

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

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

Online ansehen

Objektbeschreibung

Das charmante Ein-/ Zweifamilienhaus mit einer separater Einliegerwohnung wurde 1977 auf einem großzügigen Grundstück in solider Massivbauweise errichtet und steht zum Verkauf, ist vollständig unterkellert und bietet eine Fülle von Nutzungsmöglichkeiten.
Fast 227 m² Wohnfläche erstrecken sich über drei Etagen mit insgesamt 6 Zimmern und weiteren verschiedenen Räumlichkeiten.
Beim Betreten des Hauses wird man von einer weiträumigen Diele begrüßt.
Hier im Erdgeschoss befindet sich ein helles und luftiges Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich. Die teilweise bodentiefe, breite Fensterfront lässt viel natürliches Licht in die Räume und schafft so mehr Helligkeit und ein offenes Wohngefühl. Ein umlaufender Nordwest Balkon, mit herrlicher Sichtweite, schließt sich an das Wohnzimmer an und verspricht einen unbeschwerten Start in den Tag während die Sonnenanbeter von der Südterrasse profitieren können. Die geräumige Küche, angrenzend an den Flur und dem Ess-/ Wohnzimmer, enthält eine Einbauküche und bietet genügend Stauraum. Ein weiteres Zimmer kann als Schlaf-/ Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das große Badezimmer enthält sowohl eine Wanne, als auch eine Dusche, ein WC und Waschbecken. Ein separates Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.
Die obere Dachetage bietet ebenso ein gestrecktes Wohn-/ Esszimmer mit einer offen gehaltenen Küchenzeile. Das erneuerte Dachfenster sorgt für noch mehr Tageslicht mit Sicht auf den Hauseigenen Privatgarten. Durch die freigelegten Dachbalken wirkt der gesamte Raum gleich viel gemütlicher und individueller. Das Schlafzimmer, mit Zugang zum Balkon, ausgerichtet in den Osten, sowie zum großräumigen Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC und zwei Waschbecken sorgen für einen perfekten Komfort.
Ein echter Hingucker ist der voll funktionsfähige, offene Kamin im DG sowie der traditionelle Kachelofen mit Sitzgelegenheit im EG, der an kalten Tagen eine wohlig warme Atmosphäre schafft.
Im unteren Geschoss befinden sich eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, sowie ein Heizraum, ein geräumiger Vorratsraum, eine Sauna, ein zusätzlicher Kellerraum und ein wertvoller Geräteraum mit 2 separaten Eingängen vom EG und UG.
Die Einliegerwohnung hat einen separaten Eingang und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53 qm, ausgestattet mit einem Wohn-/ Esszimmer, einem Schlafzimmer, einem hell gefliesten Tageslicht Duschbad mit WC und Waschbecken, einer kleinen Küche mit EBK und einer geschätzten Abstellkammer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die nach Norden ausgerichtete Terrasse und der riesigen, liebevoll angelegten und eingezäunten Obstbaumwiese. Ein Geräteschuppen und ein großer Regenwassertank sind vorhanden.
Alle Böden in den Wohn-/ Schlafräume sind mit einem gut erhaltene Echtholzparkett ausgelegt. Die Bäder neutral in einem hellen oder beigen Ton gefliest.
Das Haus ist ab sofort bezugsfrei und steht auf einem 1.099 m² großen Grundstück in exponierter Lage oberhalb des Dorfes Littenweiler. Je nach Geschmack, Anspruch und Portemonnaie können Sie entweder sofort einziehen oder das Objekt einer zeitgemäßen Renovierung unterziehen.
Beheizt wird das Haus hauptsächlich mit einer zentralen Gas-Zentralheizung mit Bj. 2011 und der gleichzeitig angebrachten Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung.

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

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

Ausstattung

- Vollunterkellertes, großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung
- 2x Balkon, große Nord-/ und Südterrasse mit Markise
- Riesiger Hanggarten mit Obstbestandsbäumen und einer ca. 8.000 L Zisterne zur Bewässerung mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.099 m²
- 6 Zimmer, 3 Bäder, 1 Gäste-WC
- Mosaikparkettboden in den Wohn-/ Schlafräumen
- Fliesenspiegel in den Nassräumen
- Steinboden im Flur und Treppen
- Doppelgarage für 2 Stellplätze mit elektrischem Tor
- Nicht ausgebauter Spitzboden

Sonstiges

Besichtigungen sind auf Anfrage möglich.

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

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

Online ansehen

SAUER GmbH
Wohnbau & Immobilien

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