





Objektnummer 238#4GtKkR

Freiburg - Großzügige Doppelhaushälfte für Ihre Familie in Freiburg- Littenweiler

Eckdaten

Kaufpreis	***1.020.000,00 €***
Kaltmiete	***3.600,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverka Erfolgsfall an das Unternehmen BOREAS Immobilien GmbH e von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet si Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage g abgeschlossene Kaufvertrag. inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***200,8 m²***
Grundstücksfläche	***423,0 m²***
Anzahl Zimmer	***8,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***2,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***1961***
Zustand	***Gepflegt***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Parkett, Fliesen***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Energiebedarf	***184.5***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***F***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Stadtteil Freiburg- Littenweiler. Der südöstlich der Innenstadt gelegene Stadtteil hat nachweislich die meisten Sonnenstunden und ist fast nebelfrei. Durch seine Lage etwas abseits des Stadtgeschehens in Waldnähe bietet er eine ideale Umgebung für Freizeitaktivitäten. Mit dem Auto ist man über die B 31 durch den Tunnel in wenigen Minuten im Zentrum oder in Richtung Höllental zum Wandern bzw. Wintersport. Eine gute Infrastruktur (viele Geschäfte, Banken usw.) ist ebenso vorhanden wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (3 Gehminuten zur Bushaltestelle, 15 Gehminuten zum Littenweiler Bahnhof; die Höllentalbahn verkehrt im Halbstundentakt).

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und großzügige Doppelhaushälfte am Fuße des Hörchesberg befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Freiburgs, dem Stadtteil Littenweiler, liegt auf einem ruhig und idyllisch gelegenen Filetgrundstück, in Hanglage und auf der Sonnenseite von Littenweiler diese Doppelhaushälfte.

Sie bietet mit seinen ca. 201 m2 Wohnfläche eine Menge Platz und Gestaltungsspielraum für jede Familie. Die Wohnfläche verteilt sich auf 3 Etagen und besticht durch seine offenen und helle Bauweise. Das herrlich angelegte Grundstück mit unverbaubarer Lage umfasst ca. 423 m2.

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde im Jahre 1961 erbaut und in den Jahren 2003/2005 umfangreich Saniert und befindet sich heute in einem gepflegten Zustand. Die Sanierung umfasste sämtliche Leitungen Heizungseinbau, Fenster, Böden, Bäder und Stuckateurarbeiten.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein großes Wohnzimmer, ein Esszimmer und die Küche mit jeweiligem Zugang auf die Terrasse, welche an den Garten anschließt. Ein Gäste- WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Alle Etagen sind mit einer massiven Holztreppe verbunden.

Im Obergeschoss dieser Traumimmobilie können Sie Nachts entspannen, denn hier befindet sich das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Weiter findet sich auf dieser Etage zwei großzügige Kinderzimmer, sowie ein Badezimmer mit Wanne und ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Balkon.

Auch für Ihre Gäste ist gesorgt, im Dachgeschoss befindet sich neben einem Arbeitszimmer und zwei Abstellräumen auch ein Gästezimmer.

Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche, der Keller und Heizungsraum. Aufgrund der Hanglage ragt der vordere Kellerteil/ Hauswirtschaftsraum vollständig aus dem Erdreich heraus.

Zwei Garagen mit direkter Einfahrt von der Straße befinden sich unterhalb der Immobilie.

Ausstattung

- Esszimmer und Wohnzimmer mit Parkettboden
- Schlafräume mit Vinylboden
- Einbauküche
- Kunststofffenster
- Zugang zur Terrasse und Anschluss an den Garten über den Wohnbereich
- Zugang zur Terrasse mit Anschluss an den Garten über den Essbereich
- Zugang zur Terrasse mit Anschluss an den Garten über die Küche
- 1 Ost- Balkon mit Zugang aus dem Elternschlafzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Wanne, WC, Dusche und Balkon im Obergeschoss
- Badezimmer mit Wanne und WC im Obergeschoss
- 2 Garagen
- Hauswirtschaftsraum
- großzügiger Keller







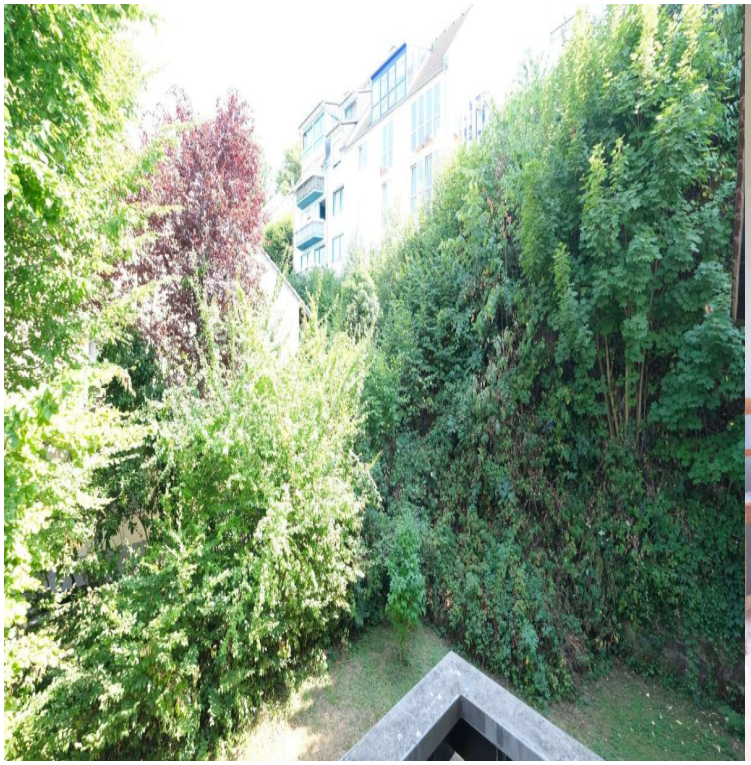


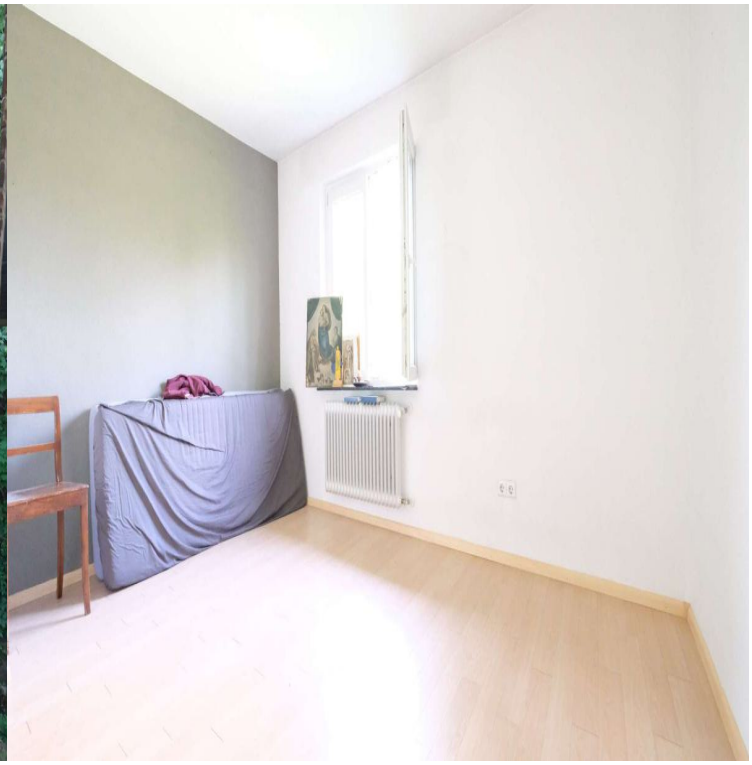












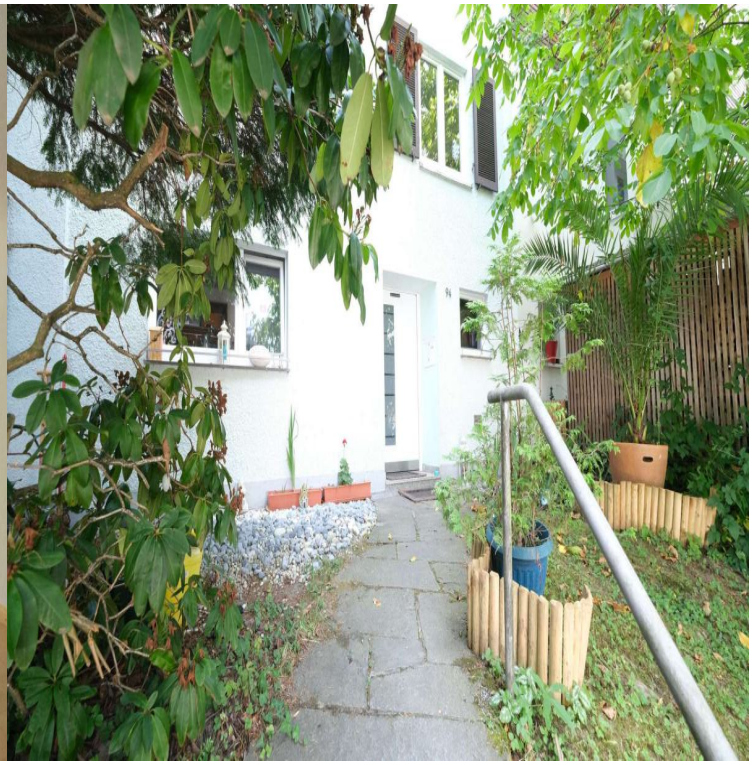




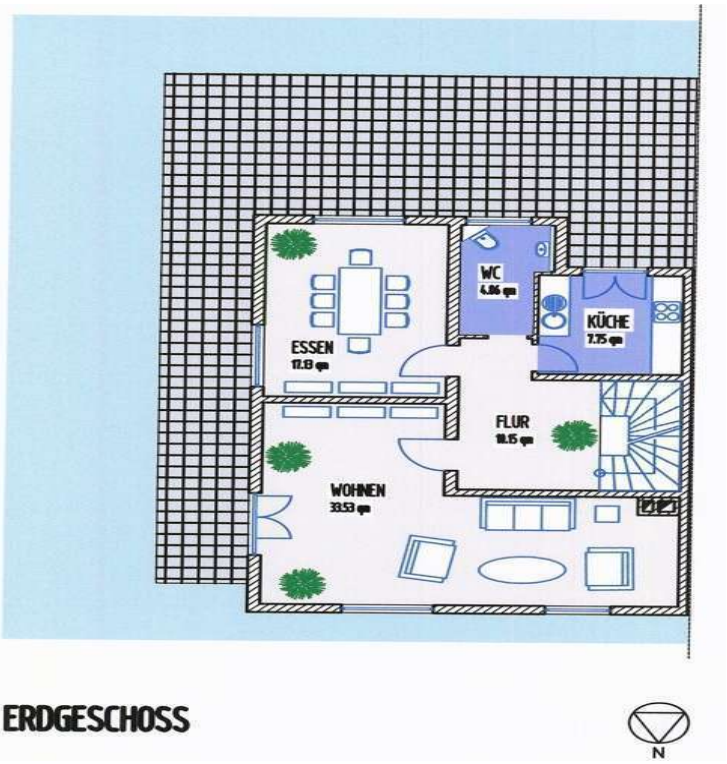


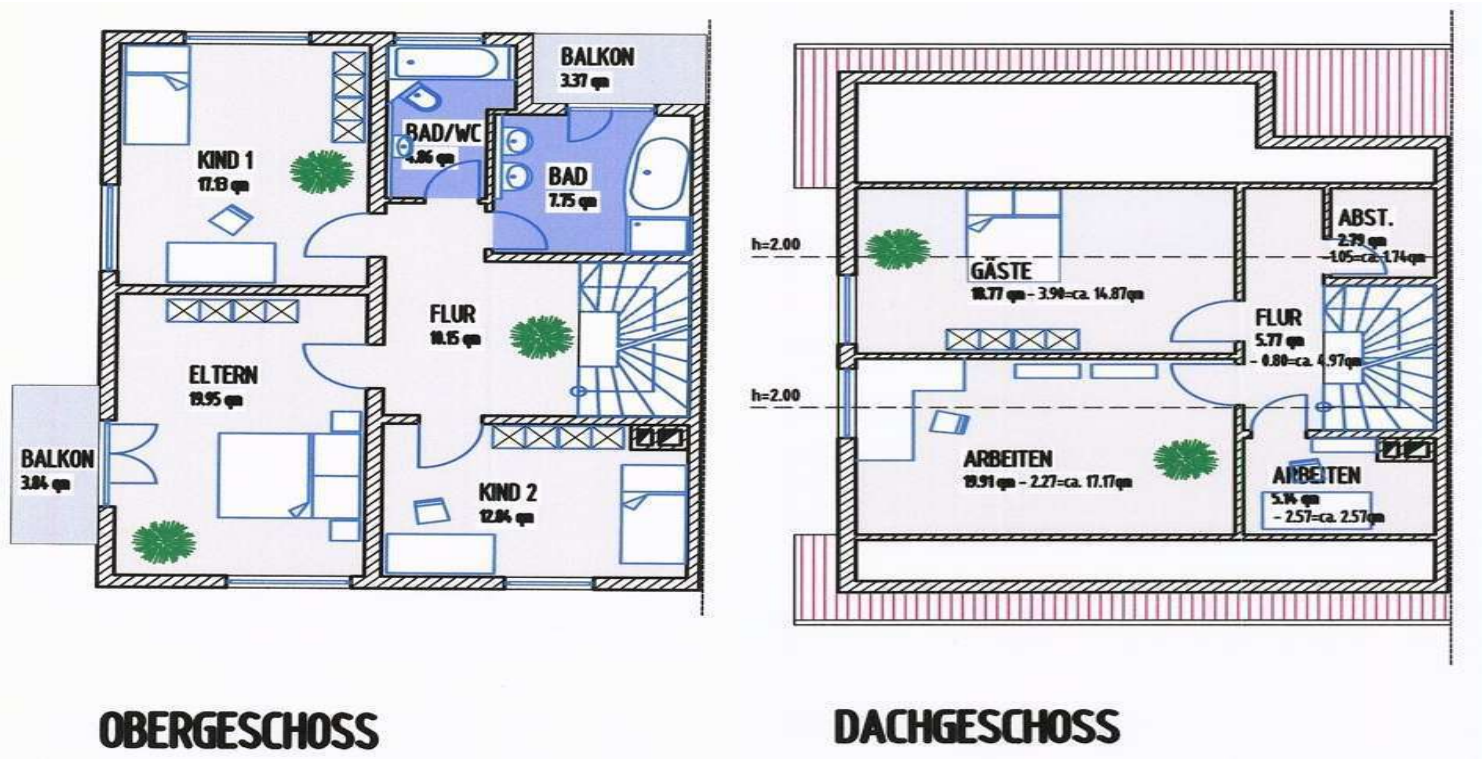


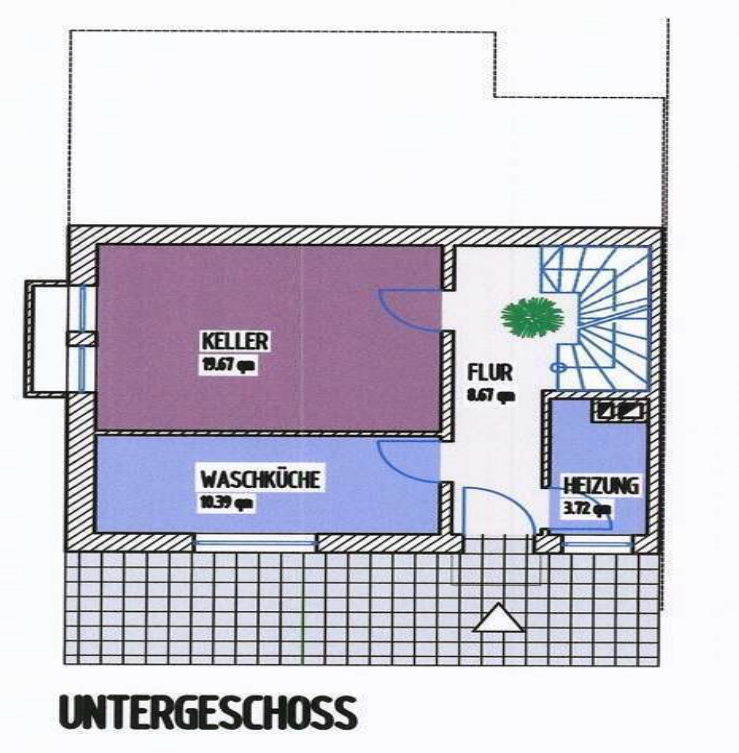




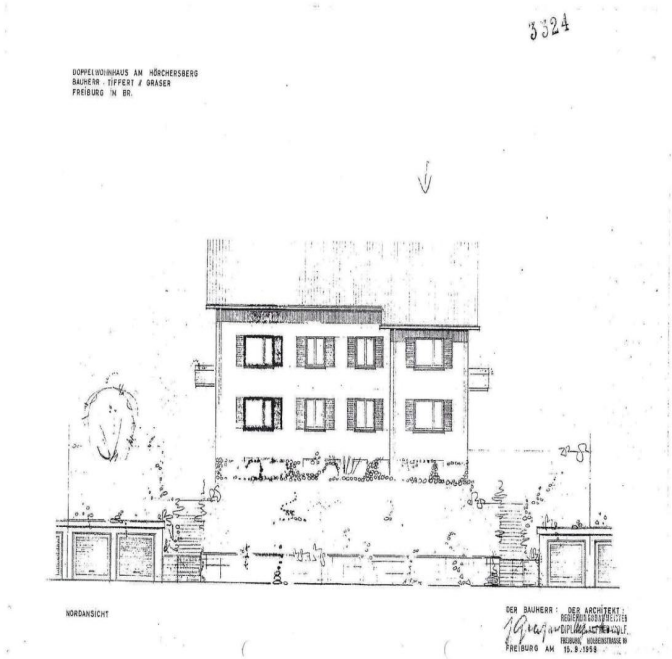


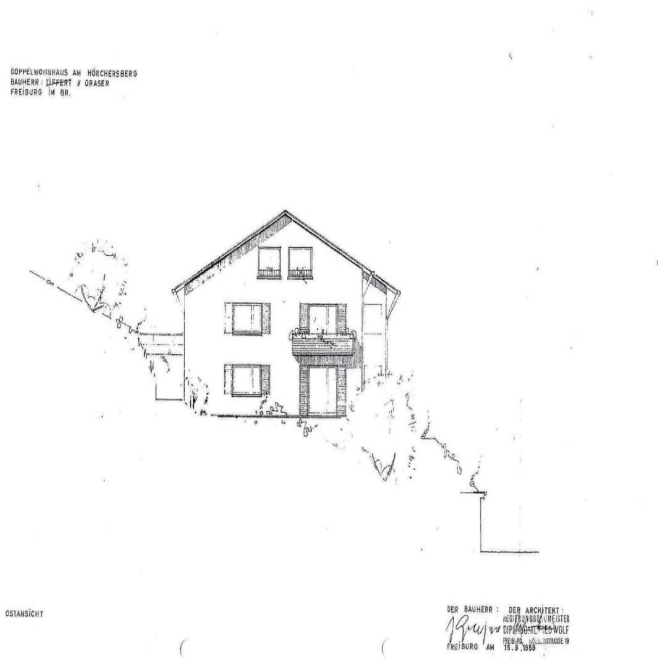

WC
KÜCHE
ESSEN
FLUR
WOHNEN
ERDGESCHOSS
N

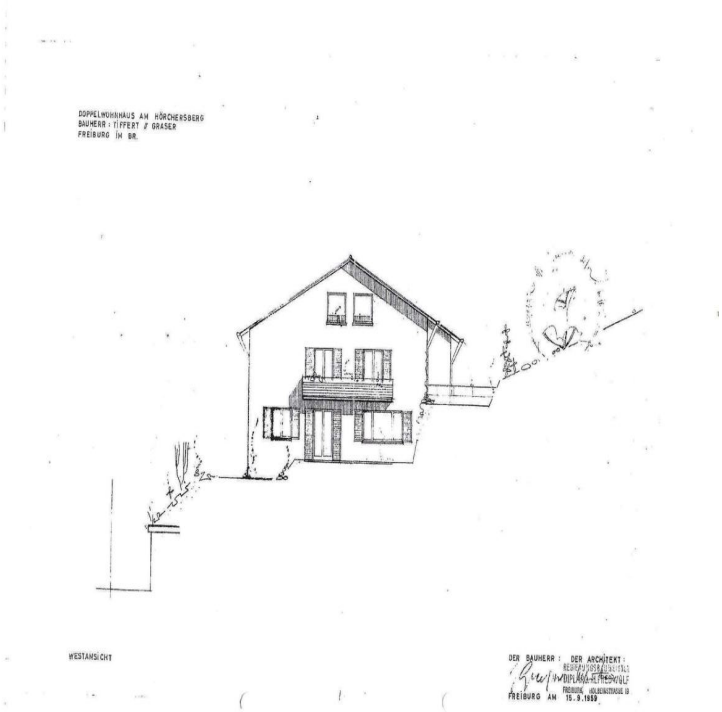

BALKON
3.37 qm
BAD/WC
BAD
7.75 qm
KIND 1
17.13 qm
FLUR
18.15 qm
ELTERN
19.95 qm
BALKON
3.84 qm
KIND 2
12.84 qm
h=2.00
GÄSTE
18.77 qm - 3.90=ca. 14.87qm
ABST.
FLUR
5.77 qm
h=2.00
ARBEITEN
19.91 qm - 2.27=ca. 17.17qm
ARBEITEN
OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS


KELLER
19.67 qm
FLUR
8.67 qm
WASCHKÜCHE
18.39 qm
HEIZUNG
3.72 qm
UNTERGESCHOSS


SÜDANSICHT


3324
DOPPELWOHNHAUS AM HÖRCHERSBERG
BAUHERR: TIFFERT / GRASER
FREIBURG IM BR.
NORDANSICHT
DER BAUHERR:
DER ARCHITEKT:
FREIBURG AM 15.9.1958


DOPPELWOHNHAUS AM HÖRCHERSBERG
BAUHERR: TIFFERT / GRASER
FREIBURG IM BR.
OSTANSICHT
DER BAUHERR:
DER ARCHITEKT:
FREIBURG AM 15.9.1958


DOPPELWOHNHAUS AM HÖRCHERSBERG
BAUHERR: TIFFERT / GRASER
FREIBURG IM BR.
WESTANSICHT
DER BAUHERR:
DER ARCHITEKT:
FREIBURG AM 15.9.1959