

KURZ VOR FERTIGSTELLUNG ! STILVOLL WOHNEN: 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND GARTEN

Objekt: 2022-113 | 79117 Freiburg im Breisgau
925.000,00 €

WOHNEN IN FR-LITTENWEILER



Am Kreuzsteinacker 2a+b

Zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 7 Wohnungen

3- und 4-Zimmer-Wohnungen

Ca. 86 – 154 m² Wfl.

Aufzug und Tiefgarage

Privatgärten im Erdgeschoss

Fußbodenheizung

Effizienzhaus 55

Baubeginn Frühjahr 2022



Daten im Überblick

ImmoNr	2022-113
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 30.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 115 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
PLZ	79117
Ort	Freiburg im Breisgau
Etage	EG
Kaufpreis	925.000,00 €
Provision	keine
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2022
Zustand	Rohbau
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.07.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2022
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+

Beschreibung

Zwischen Endhaltestelle und Dreisamwiesen in Littenweiler errichten wir in Kürze 14 schöne Eigentumswohnungen mit Aufzug und Tiefgarage.

Zwei repräsentative Gebäude mit großzügigen Gärten. Die Lage eignet sich auch optimal als Altersruhesitz im schönen Freiburger Osten.

- Wohnflächen zwischen 86 m² und 154 m²
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- Landhausdielen in Eiche
- Hochwertige Fliesen in Bad und Küche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Aufzug begehbar von der Tiefgarage
- Elektrische Rollläden
- KfW Effizienzhaus 55

Lage

FR-LITTENWEILER

LAGE

Berge, Felder, Flüsse und Wiesen. Natur pur im Osten Freiburgs. Littenweiler ist einer der gehobenen Stadtteile Freiburgs und besitzt eine sehr gute, gewachsene Infrastruktur. In ca. 3 Minuten Autofahrt erreicht man z.B. das EDEKA-Einkaufszentrum, bekannt für seine vorbildliche Frischetheke und hochwertige, regionale Produkte.

Alle Arten von Schulen sind ohne Probleme mit dem Bus & der Straßenbahn zu erreichen.

Einen Kindergarten finden Sie direkt im Stadtteil Littenweiler. Auch eine Vielzahl von Sportanlagen sind gut & schnell erreichbar.

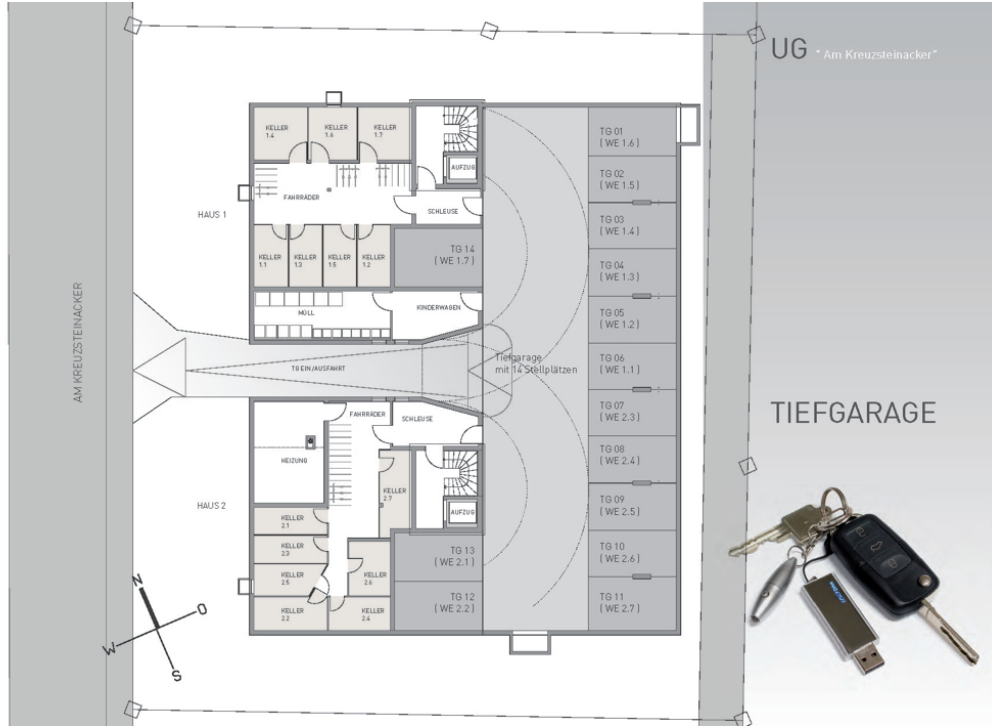
In allen Himmelsrichtungen gibt es Natur zu entdecken, sei es mit dem Hund, beim Joggen, beim Wandern, Langlaufen oder beim Radfahren. Im Winter stehen sie nach



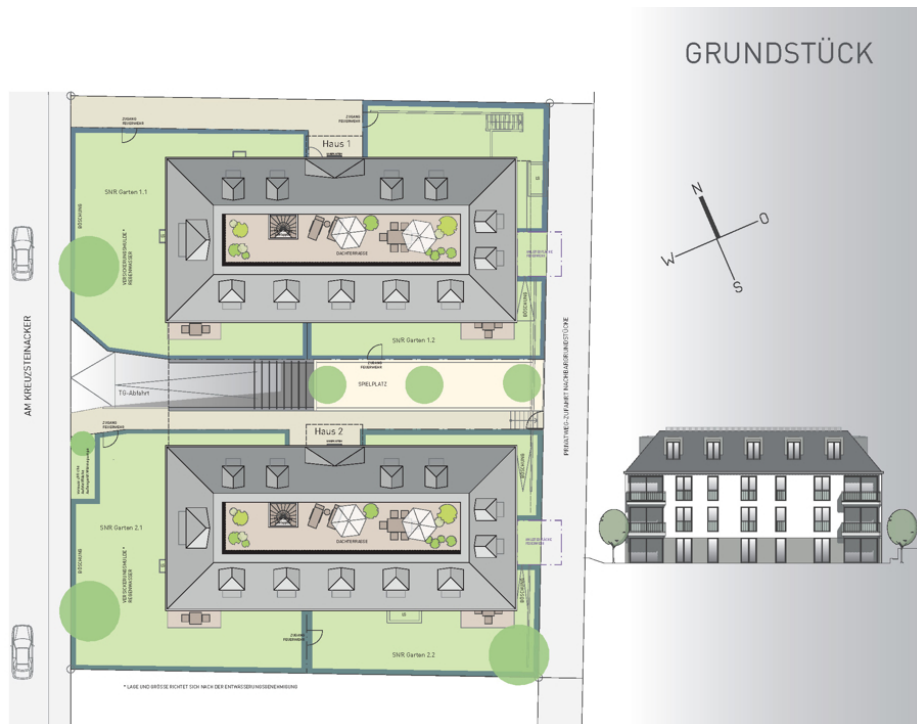
Bauträger | Bauunternehmung | Immobilienmakler

ca. 35 minütiger Autofahrt auf den Brettern im beliebten Skigebiet auf dem Feldberg & dem Hausberg Schauinsland.

In nur 2,5 km Entfernung lädt der Freiburger Golfclub zum Golfspielen ein. Wunderschön eben gelegen ist der 18-Loch-Parklandkurs im herrlichen Dreisamtal mit Ausblicken auf die umliegenden Höhenzüge des Hochschwarzwaldes. Ebenso in kurzer Entfernung liegt das „Strandbad“; Freiburgs größtes Freibad und eines der schönsten der Region lädt im Sommer zum Familienausflug mit Urlaubsfeeling ein.



Untergeschoss TG



Übersicht



Hochwertige Badausstattung

Die Bäder werden mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen der Firma Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0 ausgestattet.

Bodenebene Duschen mit Kabinen aus Echtglas sorgen für eine komfortable Nutzung und großzügige Optik.

Die Hauptbäder erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Handtuchwärmekörper.

AUSSTATTUNG

- Landhausdielen in Eiche
- Hochwertige Fliesen in Bad und Küche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Aufzug begehbar von der Tiefgarage
- Elektrische Rollläden / Jalousien
- Effizienzhaus 55



Sicherheitstechnik:

Aufgrund des hohen Sicherheitsstandards müssen Sie sich keine Sorgen machen.

- Gut ausgeleuchteter Zugangsbereich mit Bewegungsmeldern
- Alle Fenster und Terrassentüren im EG sind abschließbar
- Einbruchschutz durch 3-fach-Verriegelung der Wohnungseingangstüren
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- Die Tiefgarage ist gut beleuchtet und von außen nur mit Schlüssel oder Toröffner begehbar



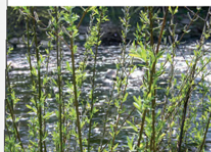
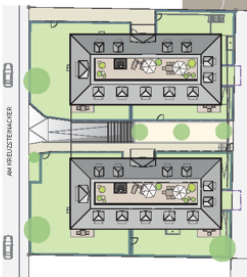
Ausstattung

Naturnahes Wohnen in Freiburg Littenweiler.
Schöne & ruhige Lage in komfortabler Wohneinheit.

47° 58' 46" N, 7° 53' 48" O



Zwischen der Straßenbahnhaltstelle und Dreisam in Littenweiler errichten wir 14 schöne Eigentumswohnungen mit Aufzug und Tiefgarage. Zwei repräsentative Gebäude mit Privatgärten. Die Lage eignet sich optimal als Altersruhesitz im schönen Freiburger Osten.



FREIBURG
LITTENWEILER

"Naturnah und Schön"

LAGE

FR-LITTENWEILER

Berge, Felder, Flüsse und Wiesen. Natur pur im Osten Freiburgs. Littenweiler ist einer der gehobenen Stadtteile Freiburgs und besitzt eine sehr gute, gewachsene Infrastruktur.

In ca. 3 Minuten Autofahrt erreicht man z.B. das EDEKA-Einkaufszentrum, bekannt für seine vorbildliche Frischetheke und hochwertige, regionale Produkte.

Alle Arten von Schulen sind ohne Probleme mit dem Bus & der Straßenbahn zu erreichen. Einen Kindergarten finden Sie direkt im Stadtteil Littenweiler. Auch eine Vielzahl von Sportanlagen sind gut & schnell erreichbar.

In allen Himmelsrichtungen gibt es Natur zu entdecken, sei es mit dem Hund, beim Joggen, beim Wandern, Langlaufen oder beim Radfahren. Im Winter stehen Sie nach ca. 35 minütiger Autofahrt auf den Brettern im belebten Skigebiet auf dem Feldberg & dem Hausberg Schauinsland. In nur 2,5 km Entfernung lädt der Freiburger Golfclub zum Golfspielen ein. Wunderschön eben gelegen ist der 18-Loch-Parklandkurs im herrlichen Dreisamtal mit Ausblicken auf die umliegenden Höhenzüge des Hochschwarzwaldes.

Ebenso in kurzer Entfernung liegt das „Strandbad“, Freiburgs größtes Freibad und eines der schönsten der Region. Im Sommer zum Familienausflug mit Urlaubsfeeling ein.

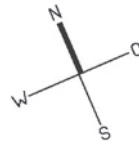


Lage



Vogelperspektive

Grundriss



EG "Am Kreuzsteinacker"

Haus 1

Am Kreuzsteinacker

NR. 1.2

4-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 115,37 m²

Diele / Garderobe	10,36
Flur	2,35
Schlafen	15,94
Wohnen / Essen / Kochen	43,70
Zimmer 1	12,09
Zimmer 2	11,79
Abstellraum	2,51
WC /DU	3,05
Bad	9,00
Terrasse*	4,58

* Terrassen werden zur Hälfte eingerechnet

Wohnung 1.2

Ihr Ansprechpartner

Firma

Allgeier Wohnbau GmbH & Co. KG

Gewerbestr. 75

79194 Gundelfingen

Telefon: 0761592050

E-Mail: info@allgeier-wohnbau.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Daten

ImmoNr	2022-113
PLZ	79117
Ort	Freiburg im Breisgau
Etage	EG
Kaufpreis	925.000,00 €
Provision	keine