

Exposé

Schöne Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse in ruhiger, grüner Lage von Freiburg-Littenweiler Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen Freiburgs

Diese attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Freiburger Stadtteil Littenweiler. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragenden Infrastruktur.

Littenweiler zählt zu den gefragtesten Stadtteilen Freiburgs. Die Nähe zum Schwarzwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in kurzer Zeit erreichbar. Die Freiburger Innenstadt ist sowohl mit Straßenbahn, S-Bahn, als auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Die ruhige Wohnlage, die grüne Umgebung und die hohe Lebensqualität machen diese Wohnung besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige mit Platzbedarf für ein Homeoffice.

Die Wohnung

Die hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen und hellen Räumen schafft ein Wohngefühl, das Komfort und Behaglichkeit miteinander verbindet.

Die Wohnung ist für Einzelpersonen, Paare und Familien mit einem Kind besonders geeignet.

Grunddaten

Wohnungstyp

Maisonette-Wohnung, 1. OG und Dachgeschoss mit großer Terrasse und Vorgartennutzung

Baujahr

1953

Wohnfläche

ca. 101 m² – 4 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC

Grundstücksgröße

125 m²

Heizung & Energie

Zentralheizung; wesentlicher Energieträger Gas; Energieausweis liegt vor, Energieeffizienzklasse F

Modernisierungsmaßnahmen 2013

- Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung
- In allen Räumen: Einbau neuer Heizungsleitungen und Heizkörper sowie Austausch der elektrischen Leitungen
- Vergrößerung und Modernisierung des Badezimmers sowie Einbau neuer Sanitäranlagen und Wasserleitungen in Bad und Gäste-WC
- Im Wohnbereich: Wand-Durchbruch von der Küche zum Wohnzimmer; Einbau von Schallschutzwänden zu den Nachbarhäusern sowie von Deckenspots in abgehängten Decken

Modernisierungsmaßnahmen 2024

- In den zwei Zimmern zur Gartenseite: Verbindung der ursprünglichen Gauben zu einer großen Gaube, die sich nahezu über die gesamte Dachfläche erstreckt, einschließlich dem Einbau von dreifachverglasten Holz-Alu-Fenstern mit elektrischen Rollläden über die gesamte Breite der Gauben
- Modernisierung des Daches nach Energieeffizienzgesetz, einschließlich Installation einer Photovoltaikanlage, Dach von außen vollständig neu gedämmt
- In den zwei Räumen zur Straßenseite: Modernisierung der ursprünglichen Gauben einschließlich des Einbaus dreifachverglaster Holzfenster sowie Einbau eines vergrößerten Dachfensters
- Austausch von 3 von 5 Fenstern im 1. OG, einschließlich Terrassentür

Vollsaniertes Dach mit PV-Anlage



Exposé

Schöne Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse in ruhiger, grüner Lage von Freiburg-Littenweiler Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen Freiburgs

Obergeschoss – Offenes Wohnen mit Dachterrasse

Über das 2020 sanierte Treppenhaus mit einer originalen Holztreppe gelangt man in die Wohnung. Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Durch den großzügigen Grundriss entsteht ein heller und einladender Lebensmittelpunkt für die ganze Familie sowie für Gäste. Die große Türe zur Terrasse sorgt für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Wohnatmosphäre.

Von hier aus besteht der direkte Zugang zur großen Dachterrasse, die sich in einem gepflegten, aber sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, Lounge-Möbel oder eine Begrünung. Sie lädt zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Abenden ein und bietet eine weitläufige Aussicht ins Grüne der aneinander grenzenden Gartengrundstücke.

Auf dieser Ebene befinden sich:

- der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- der Flur
- das Gäste-WC
- die Original-Holztreppe ins Dachgeschoss

Die Wohnfläche des Obergeschosses einschließlich der großzügigen Dachterrasse beträgt ca. 60 m².

Dachgeschoss – Ideale Rückzugsmöglichkeiten

Das Dachgeschoss bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und guter Bauqualität.

Hier stehen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und zeitgemäß und rundet den hochwertigen Eindruck dieser Wohnebene ab.

Auf dieser Ebene befinden sich:

- drei Schlaf- oder Arbeitszimmer
- der Flur
- das Bad
- der Zugang zum Dachboden

Die Wohnfläche des Dachgeschosses beträgt ca. 40 m².

Außenbereich

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist der zur Wohneinheit gehörende Vorgarten, der zusätzlichen Freiraum bietet und individuell gestaltet werden kann.

Kellergeschoss

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie eine Abstellkammer unter der Kellertreppe, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Weiterhin befindet sich im Kellergeschoss ein Gemeinschaftsraum, in dem eine Waschmaschine betrieben werden kann.

Fazit

Diese Maisonette-Wohnung vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Wohnlage.

Die großzügigen Wohnbereiche, die sonnige Dachterrasse, die umfangreiche Modernisierung des Dachgeschosses sowie die naturnahe Umgebung machen sie zu einem attraktiven Zuhause für Familien mit einem Kind, Paare oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die Kombination aus Ruhe, viel Grün und der hervorragenden Anbindung an die Freiburger Innenstadt sorgt für eine Wohnqualität auf hohem Niveau.

Außenansichten



Ansicht Hausfront
Der Vorgarten gehört zur Wohneinheit



Ansicht von hinten
Das erste Obergeschoss inkl. Balkon und das Dachgeschoss gehören zur Wohneinheit



Erstes Obergeschoss Wohnen & Kochen



Großzügiger, offener Wohn- Ess- und Kochbereich,
großer Balkon



Wohnen & Arbeiten im Dachgeschoss



Zimmer 1:
Schlafzimmer



Zimmer 2:
Arbeitszimmer



Zimmer 3:
Schlafen/Arbeit



Flur

Erstes Obergeschoss & Dachgeschoss Sanitärbereiche & Flure



Sehr schöne Holztreppe zur und innerhalb der Wohnung



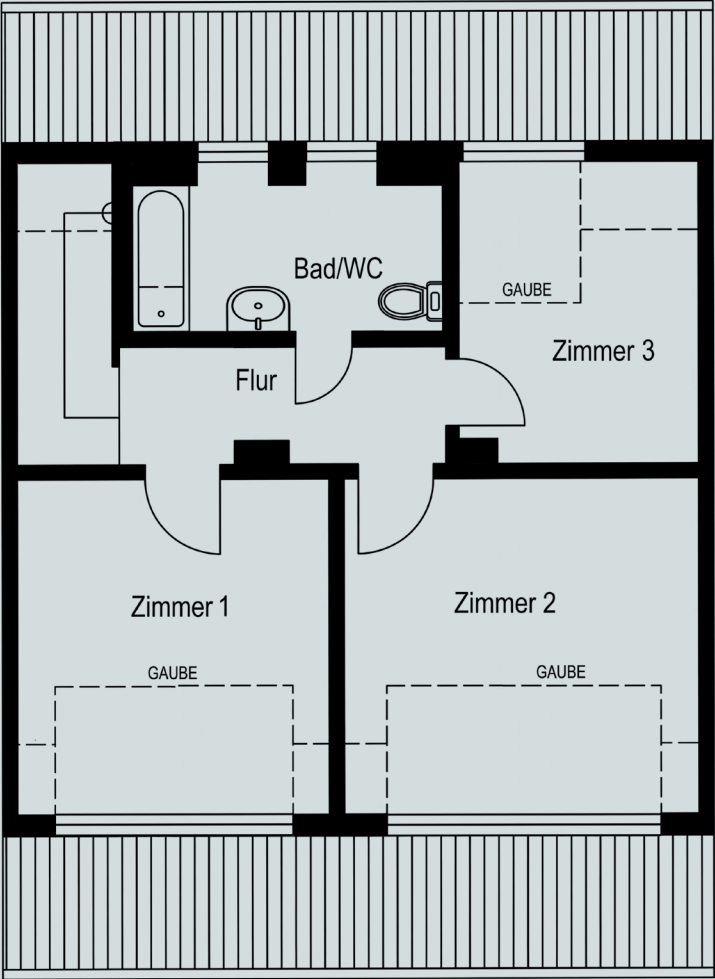
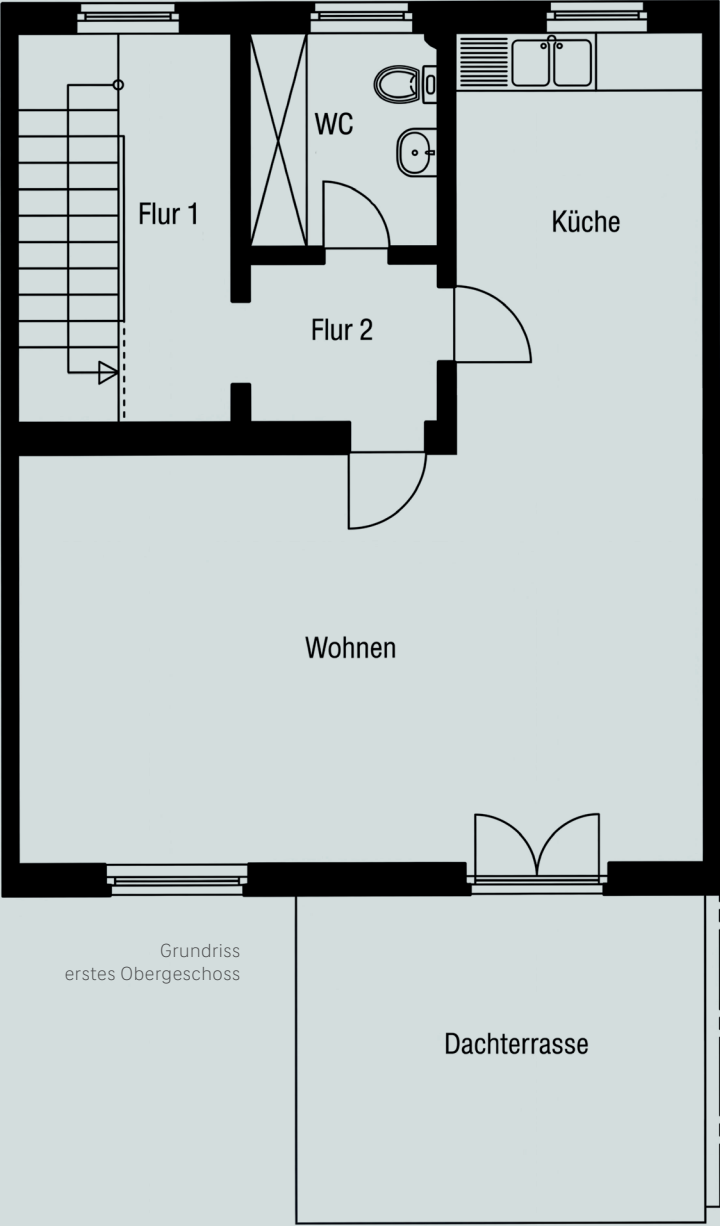
Neu saniertes Bad im Dachgeschoss



Gästetoilette mit Stauraum im ersten Obergeschoss

Flur im ersten Obergeschoss

Erstes Obergeschoss & Dachgeschoss
Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss