Freiburg – Landwasser

Zukunftsweisend wohnen: Kernsanierter Doppelhaus-Bungalow mit Energieeffizienzklasse A+

Objektnummer: 26022022



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 458 m²

Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Auf einen Blick

Objektnummer	26022022
Wohnfläche	ca. 170 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 12000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 18000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	27 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

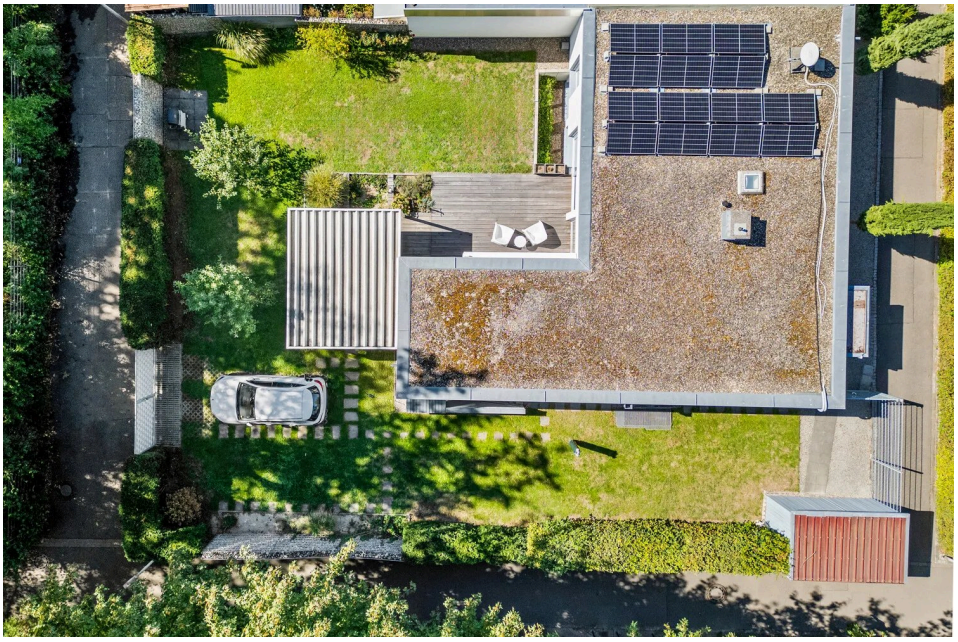
Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

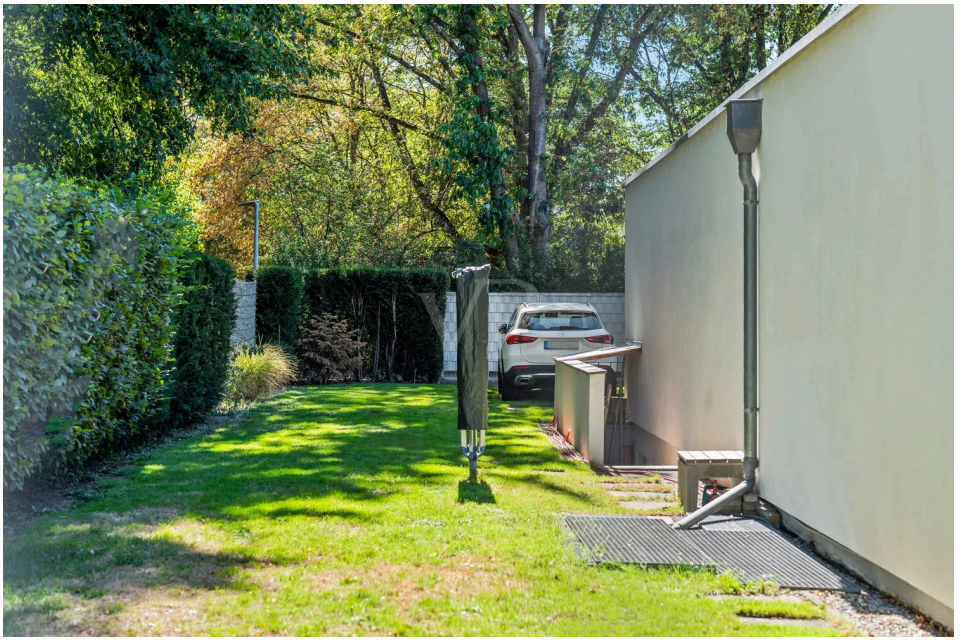
Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie

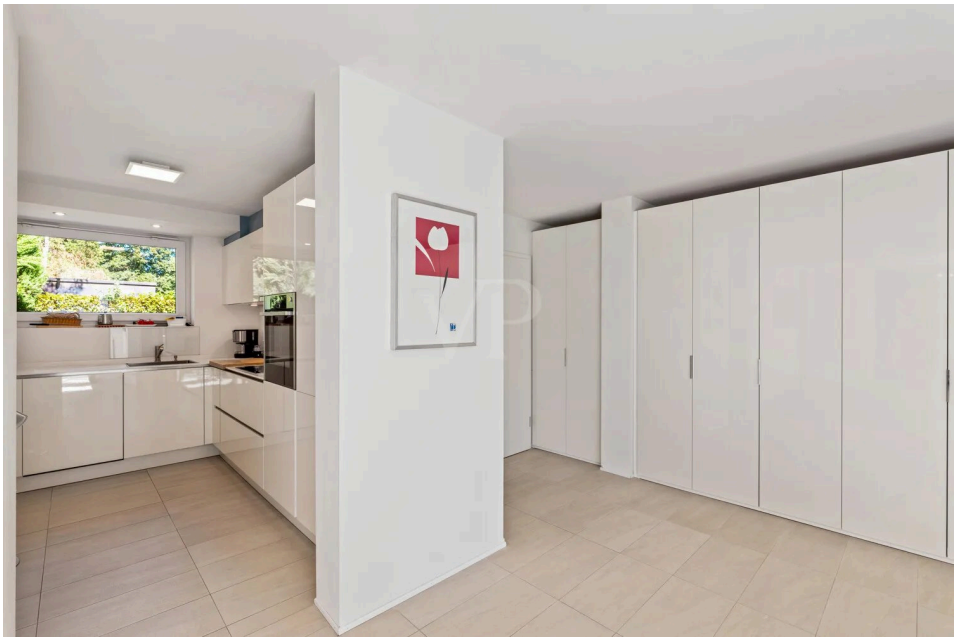




Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie





Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Die Immobilie



Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Ein erster Eindruck

Der 1969 errichtete Bungalow wurde umfassend kernsaniert und verbindet eine klare Architektur mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Auf rund 170 m² Wohnfläche stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung.

Große Fensterflächen sorgen im Wohn- und Essbereich für viel Tageslicht und eröffnen den Blick auf den Garten und die großzügige Holzterrasse. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl. Eine Bibliothek mit raumhohen Bücherregalen ergänzt den Wohnbereich.

Die Küche ist mit hochglänzenden Fronten, modernen Einbaugeräten und einem Fenster ausgestattet, sie könnte nach Absprache übernommen werden. Das ruhig gelegene Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über viel Privatsphäre und einem Bad en-Suite.

Zwei modern gestaltete Bäder ergänzen das Raumangebot. Das Hauptbad ist mit großformatigen Fliesen, einer bodengleichen Dusche und einem Oberlicht ausgestattet. Hier haben Sie außerdem ausreichend Platz für Ihre Waschmaschine.

Im Zuge der bis 2014 abgeschlossenen Kernsanierung wurden unter anderem das Dach und die Außenwände gedämmt. Sämtliche Elektro- und Sanitärleitungen wurden ausgetauscht. Dreifach verglaste Fenster, eine Gas-Brennwertheizung sowie eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Im Jahr 2023 kam noch eine Photovoltaikanlage hinzu.

Die Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und eine 2.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung unterstützen eine ressourcenschonende Nutzung des Hauses. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und durch dichte Hecken sowie gewachsenen Baumbestand weitgehend vor Einblicken geschützt. Ein Parkplatz auf dem Grundstück mit Lademöglichkeit rundet das Gesamtpaket ab.

Auf der Hausseite befindet sich ein separater Zugang zum Untergeschoss. Dort sind neben Hobbyräumen, auch ein Wohnraum mit Lichthöfen, ein voll ausgestattetes Badezimmer, ein Gästezimmer sowie der Technikraum und verschiedene Lagerräume vorhanden.

Zusätzlich wird eine nahe gelegene Garage auf einem Erbpachtgrundstück mitverkauft. Der Erbpachtzins beträgt pro Jahr rund 60 Euro.
Das 458 m² große Grundstück (ohne Erbbaurecht) bietet eine ausgewogene Kombination aus Wohnkomfort, privatem Außenbereich und moderner Haustechnik.

Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Ausstattung und Details

- 2014 umfassend kernsanierter Winkelbungalow aus dem Jahr 1969
- Sechs Zimmer, zwei Bäder und ein Gäste-WC auf zwei Ebenen
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich mit Schiebetüren zur flexiblen Raumaufteilung
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Jalousien
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Untergeschoss mit separater Zugangsmöglichkeit, vielseitig nutzbar für Gäste, Angehörige oder als Büro
- Teilweise überdachte Südwestterrasse mit elektrischer Markise und nahezu uneinsehbarer, vollständig umzäunter Garten
- Stellplatz auf dem Grundstück mit Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug sowie eine separate Garage
- Wasserspeicher mit 2.000 Litern für die Gartenbewässerung
- Im Zuge der Kernsanierung wurden Dach und Außenwände gedämmt, die Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert sowie eine Gas-Brennwertheizung eingebaut. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher wurde 2023 ergänzt. Laut Energieausweis erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A+.

Die Garage befindet sich auf einem Erbpachtgrundtück. Die Erbpacht beträgt 60 Euro pro Jahr.

Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Alles zum Standort

Freiburg im Breisgau ist eine lebenswerte Stadt, die mit ihrer ausgewogenen Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Umgebung und familienfreundlichem Ambiente überzeugt. Die Stadt besticht durch eine stabile soziale Struktur, vielfältige Bildungsangebote und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die den Alltag angenehm und sicher gestaltet. Hier finden Familien ein Umfeld, das sowohl durch seine kulturelle Vielfalt als auch durch seine nachhaltige Stadtentwicklung geprägt ist und somit eine solide Basis für eine glückliche Zukunft bietet.

Der Stadtteil Landwasser zeichnet sich durch seine lebendige Gemeinschaft und seine funktionale Wohnstruktur aus. Dieses Viertel verbindet bezahlbaren Wohnraum mit einer angenehmen Nachbarschaft, in der sich Jung und Alt gleichermaßen wohlfühlen. Die Nähe zu großzügigen Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für gemeinsame Freizeitaktivitäten und fördert ein harmonisches Miteinander.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungseinrichtungen dazu ein, den Nachwuchs bestmöglich zu fördern: Von Kindergärten wie dem Zachäus Kindergarten, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie der Albert-Schweitzer-Schule, die in nur etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Für die Gesundheit sorgen nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, darunter die Hausärztliche Praxisgemeinschaft Landwasser und die Landwasser Apotheke, die in nur vier Gehminuten erreichbar sind. Die zahlreichen Parks und Spielplätze in der direkten Umgebung bieten Kindern vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und Erholung an der frischen Luft. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Straßenbahnstation Moosweiher und den Bahnhof Freiburg-Landwasser, die beide in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind, gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Objektnummer: 26022022 - 79110 Freiburg – Landwasser

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com