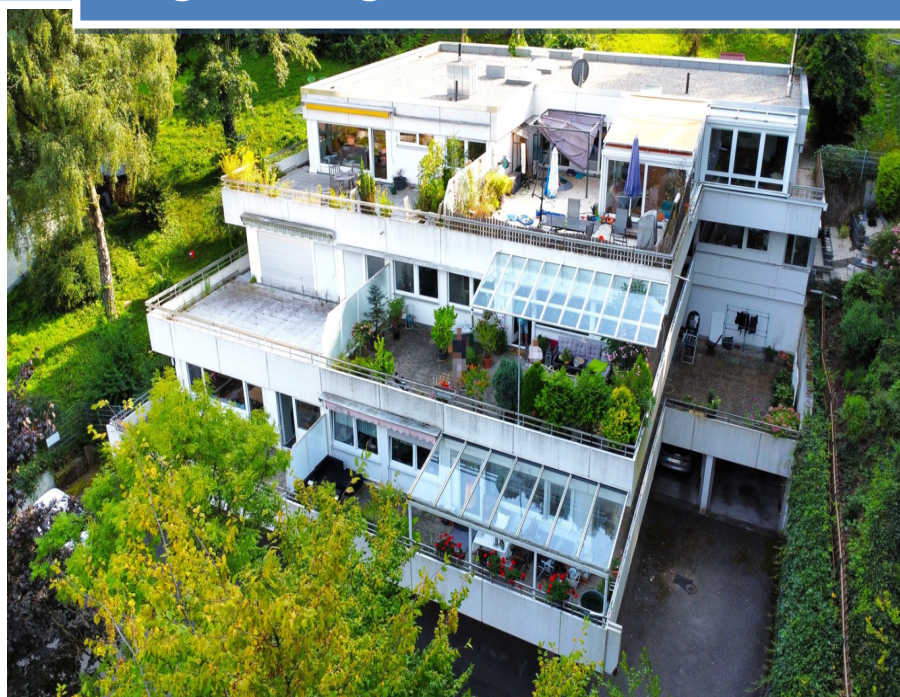


## Naturnah und ruhig ! Großzügige 3,5 – 4,5 Zi. Wohnung mit großflächiger Panoramaterrasse mit Weitblick



**Lage:** ruhig und naturnah  
in beliebter Hanglage von Freiburg-Littenweiler

**Objektart:** Eigentumswohnung

**Zimmer:** 3,5 – 4,5

**Wohnfläche:** ca. 180 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** ca. 1972

**Geschoss:** 2. Obergeschoss von 3

**Aufzug:** nein

**Bad:** mit Walkin-Dusche, Doppelwaschbecken, WC, freistehender Badewanne und Handtuchheizung

**Bodenbeläge:** Parkett, Fliesen

**Einbauküche:** ja, hochwertig

**Terrassen:** großflächige Panoramaterrasse

**Freibereich:** ja, schöner, ruhiger Freibereich (pflegeleicht angelegt!)

**Stellplatz:** 1 x abschließbare Einzelgarage

**vorhanden.** Weitere Stellplatzmöglichkeiten vor dem Haus

**Besonderheiten:**

- seltene Lage
- schöne Aussicht
- sehr große Dachterrasse

**Hausgeld:** ca. 761,- € pro Monat inkl. TG

(inkl. umlagefähiger Nebenkosten, welche vom Mieter bezahlt werden wie  
Heizung, Warmwasser, Wasser, etc.  
sowie inkl. nichtumlagefähiger Nebenkosten welche vom Eigentümer zu tragen sind wie Hausverwaltung, Rücklagen, .....)

**Kaufpreis:** **Euro 795.000,- zzgl. € 25.000,- Garage = € 820.000,- zuzüglich vom Käufer zu bezahlende 3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.). Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.**

## **Impressionsvideo:** <https://youtu.be/q43ChX-4fOU>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie auf unser Impressionsvideo zu dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren.



## **Wohnungstour:** [https://youtu.be/YtiewU0PX\\_0](https://youtu.be/YtiewU0PX_0)

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie zur Wohnungstour dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren.



## **Onlineexposé:** <https://kesslerimmobilien.de/immobilien/littenweiler>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch direkt per Foto an Ihre Bekannten senden.



**Ihr  
Ansprechpartner:**



**Marvin Kessler**

**Telefon:** **0761-211 97 79**

**Email:** [marvin.kessler@kesslerimmobilien.de](mailto:marvin.kessler@kesslerimmobilien.de)

**weitere Angebote  
finden Sie unter:**

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.  
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen  
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.  
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.  
Vorkenntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.  
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Diese geräumige, ca. 180 m<sup>2</sup> große 3,5-4,5 Zimmerwohnung mit großflächiger Panoramaterrasse befindet sich in beliebter, exponierter Hanglage von Freiburg-Littenweiler.

Derzeit handelt es sich um eine 3,5 Zi. Wohnung. Vor Umbau gab es 2 Kinderzimmer.

Diese können durch einfachen Einbau einer Trennwand wieder unterteilt werden.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss, von 3 Obergeschossen.

Leider verfügt das Haus über keinen Aufzug.

Die Wohnung verfügt über einen Flur mit Garderobe, Einbauschränk und Abstellraum,

die Küche mit hochwertiger Einbauküche und Sitzmöglichkeit, einen Essbereich,

das Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur ca. 65 m<sup>2</sup> großen Panoramaterrasse mit Weitblick,

das Schlafzimmer (hier waren vor Umbau 2 Kinderzimmer, könnte jederzeit wieder unterteilt werden),

das modern sanierte Badezimmer mit Walkin-Dusche, freistehender Badewanne, WC,

Doppelwaschbecken, Handtuchheizung sowie mit vorgelagertem Bereich für Waschmaschine und

Trockner, ein großes, weiteres Wohn-, Arbeits- oder Schlafzimmer mit abwinkeltem Bereich

(ideal für Arbeitsbereich, Ankleidebereich, Fitnessbereich) sowie mit Zugang zum kleinen Wintergarten,

welcher zum Freibereich führt.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Keller sowie über eine abschließbare Einzelgarage.

Die Wohnung wurde vor geraumer Zeit renoviert. Die Terrassen werden nächstes Jahr von der

Wohnungseigentümergeinschaft erneuert. Dies wird über die vorhandene Rücklage bezahlt.



# Impressionen



**“NATURNAH UND RUHIG”**

**-GROSSZÜGIGE 3,5-4 ZIMMERWOHNUNG**

**MIT GROSSFLÄCHIGER PANORAMATERRASSE-**



# Impressionen



**“NATURNAH UND RUHIG”**

**-GROSSZÜGIGE 3,5-4 ZIMMERWOHNUNG**

**MIT GROSSFLÄCHIGER PANORAMATERRASSE-**

# Impressionen



**“NATURNAH UND RUHIG”**

**-GROSSZÜGIGE 3,5-4 ZIMMERWOHNUNG**

**MIT GROSSFLÄCHIGER PANORAMATERRASSE-**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



# Impressionen



**“NATURNAH UND RUHIG”**

**-GROSSZÜGIGE 3,5-4 ZIMMERWOHNUNG**

**MIT GROSSFLÄCHIGER PANORAMATERRASSE-**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

# AUSSICHT VON DER PANORAMATERRASSE

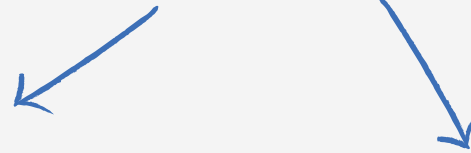


Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



# WOHNEN MIT 2 X ESSMÖGLICHKEIT



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen





## 2. WOHN- ODER SCHLAFBEREICH



**MIT ZUGANG ZUM  
WINTERGARTEN UND  
FREIBEREICH**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



# GARTEN- UND FREIBEREICH



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**SCHLAFZIMMER**



**FLUR**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



# KÜCHE MIT ESSMÖGLICHKEIT



# HELLES, MODERNES BADEZIMMER MIT FREISTEHENDER BADEWANNE



MIT WALKINDUSCHE



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

Grundriss (skizziert)  
-Istzustand-





Grundriss (skizziert)  
-ehemals, vor Umbau-  
(mit 2 Kinderzimmern)



# Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über  
unseren unschlagbaren Verkaufsservice.  
Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich  
durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute  
und unbebaute Grundstücke,  
für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von  
der Wertermittlung, über das objektorientierte  
Marketing, bis zum Notartermin und der  
Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab.  
Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**





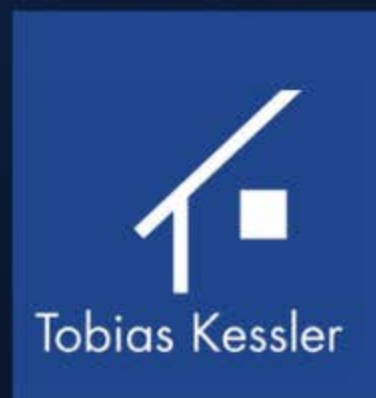
Folge uns auf Instagram  
und Facebook und entdecke neue  
Objekte bevor diese veröffentlicht  
werden !



[www.instagram.com/kessler\\_immobilien](https://www.instagram.com/kessler_immobilien)



[www.facebook.com/kesslerimmo](https://www.facebook.com/kesslerimmo)



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](https://www.kesslerimmobilien.de)

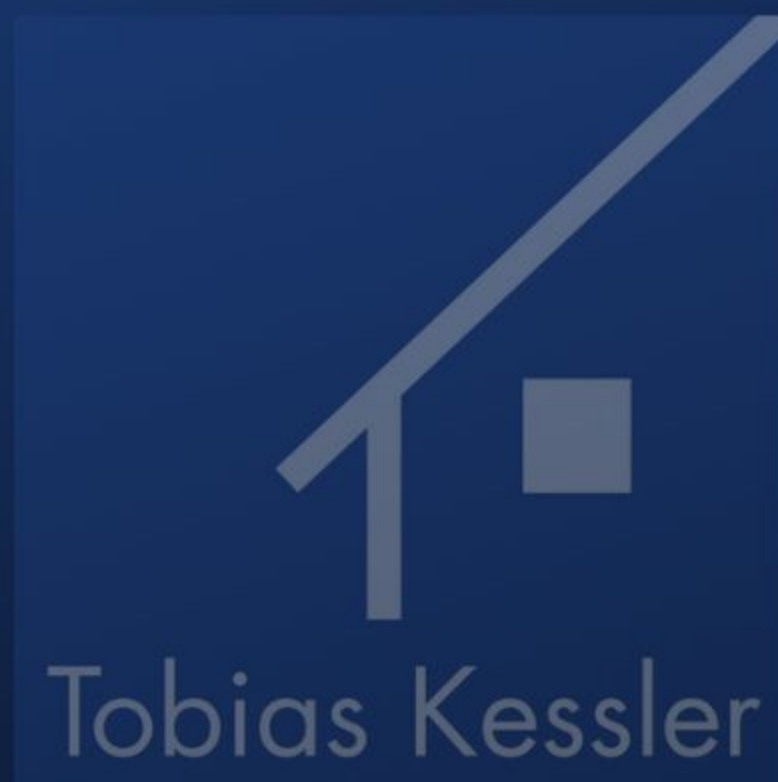


**0761- 211 97 79**





Don't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.