

Littenweiler – *Wohnen auf Hohem Niveau*



Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH



79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.druebuehler-immobilien.de

Tel 0761 553238

info@druebuehler-immobilien.de

Natural *Elegance*

Ein Ruhepol in ausgleichender Balance mit der Natur. Ein Ort der Entschleunigung.

Umgeben von der Ursprünglichkeit der Elemente, ohne der Stadt den Rücken zu kehren.

In überragender Aussichtslage hoch über dem Tal. Geschaffen für besonderes Wohnerleben.

Acht individuell konzipierte 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit einem einzigartigen

Raumgefühl. Freiburg. Littenweiler. Hörchersberg. Elements.



Die Ästhetik *des Besonderen*

Ein Statement der Ruhe, Eleganz und Klarheit. Architektur, die sich von ihrer einzigartigen Umgebung inspirieren lässt und zeitlose Harmonie ausstrahlt. Inside-Outside-Living mit fließenden Raumfolgen und weiten Ausblicken – eine limitierte Edition außergewöhnlicher Wohnkultur.

Exklusivität *in schönster Form*

Markant, elegant und harmonisch eingebettet in die Umgebung:

Architektur, Natur und urbaner Lebensstil verschmelzen zu einem stilvollen Gesamtbild.

Edle Bronzedetails unterstreichen die hochwertige Gestaltung. Verglaste Dachterrassen

bieten besondere Ausblicke, großzügige Privatgärten im Gartengeschoss bringen das

Stadtleben im Grünen zurück – exklusiv, zeitlos und außergewöhnlich.

Ganz gleich, ob draußen der Garten blüht oder **der Schnee glitzert**;
die Natur holt immer wieder andere Stimmungen ins Zuhause.



unverbindliche Illustration

Gekonnt in Szene gesetzt

Offene Raumkonzepte und der direkte Bezug zur Landschaft schaffen ein grenzenloses Wohngefühl. Weite, Licht und raumhohe Fenster verbinden Innen und Außen zu einer außergewöhnlichen Atmosphäre. In den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen ergänzt ein zusätzliches Duschbad das komfortable Familienleben oder die stilvolle Gastfreundschaft. Hochwertige Materialien, edle Haptik und ausgewählte Markenprodukte formen eine durchdachte Komposition aus Qualität, Stil und Wohlgefühl.



Wohnung 301 unverbindliche Illustration

Raum für stilvolle Zusammenkünfte. Hell, luftig, verbindend.
Für das leichte Gefühl des schönen Lebens.
Besondere Lichteinfälle zu jeder Jahreszeit. Zu jeder Stunde.
Leben im Hier und Jetzt. In einem Ambiente, das Innen und Außen verschmelzen lässt.



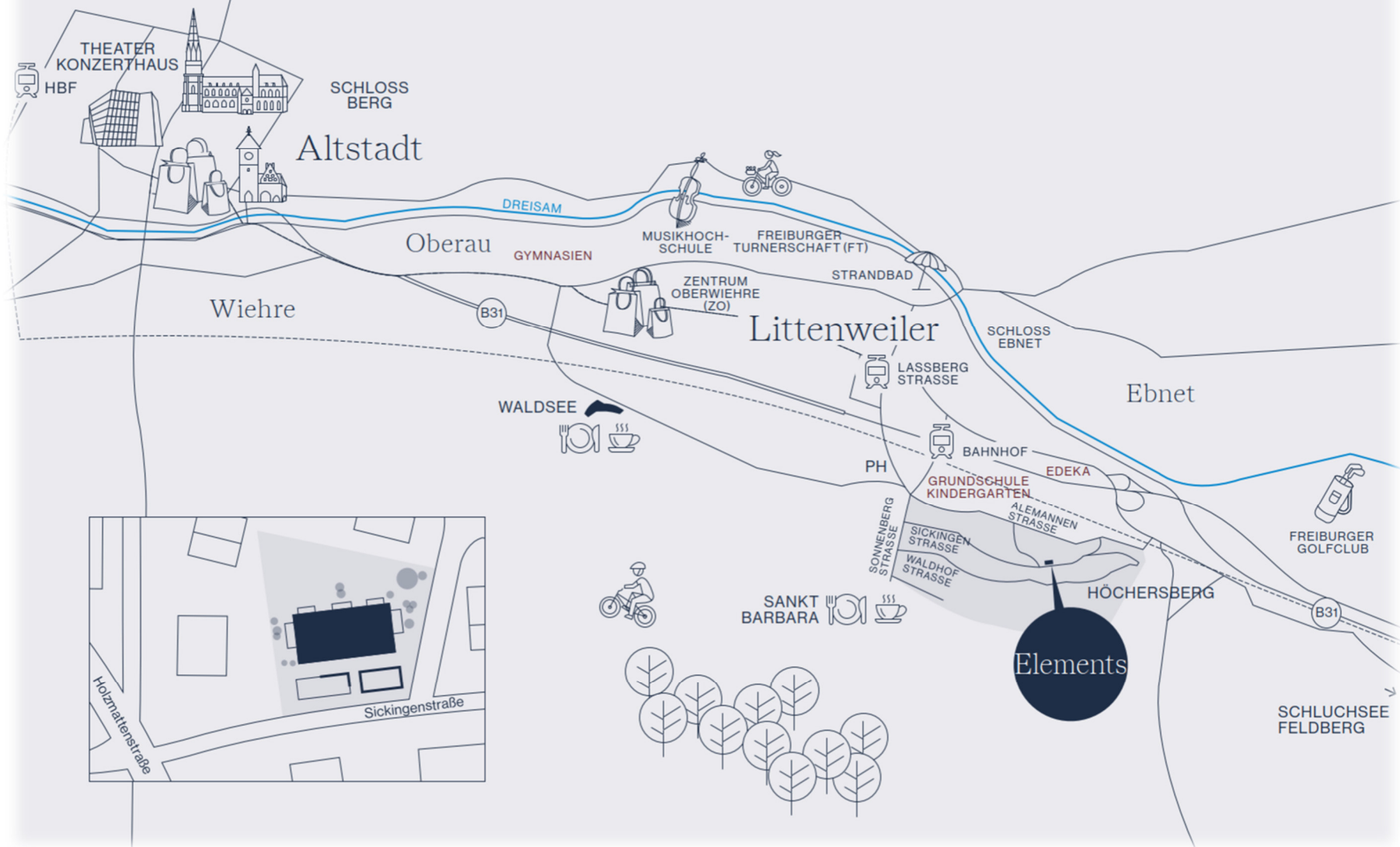
Wohnung 201 unverbindliche Illustration

Oben angekommen. *Mit weiten Ausblicken.*

Oben angekommen – mit weiten Ausblicken über Freiburg und seine naturgeprägte Umgebung. Zwischen Dreisamtal und den Ausläufern des Schwarzwalds entsteht ein Wohngefühl, das jeden Tag bereichert und die Nähe zur Natur unmittelbar spürbar macht. Die Lage bietet eine besondere Auswahl an Lebensmomenten: Idyllische Ruhe, abwechslungsreiche Spazierwege und das beruhigende Grün der Umgebung – oder ein Besuch in Freiburgs sehenswerter Altstadt, die mit ihrem historischen Charme immer wieder begeistert.



In Littenweiler profitieren Sie von einer umfangreichen Infrastruktur – von Einkaufsmöglichkeiten über medizinische Versorgung bis hin zu Schulen, Kitas, Sportangeboten und einer sehr guten Anbindung in die Altstadt.





Parken aussen:



Gefragte Wohnqualitäten *im ausgewogenen Mix*

eine 2-Zimmer-Wohnung
mit ca. 63 m² Wohnfläche [EG]

drei 3-Zimmer-Wohnungen mit
Wohnflächen von ca. 89 bis 100 m² [GG, EG]

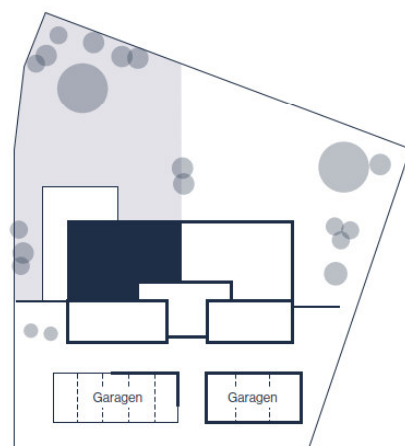
vier 4-Zimmer-Wohnungen
mit Wohnflächen von ca. 103 bis 136 m²
GG, EG, DG+DS (Maisonette)

Wohnung 101

3 Zimmer | Gartengeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	33.28 m ²
Schlafen	17.04 m ²
Zimmer	10.08 m ²
Bad	8.84 m ²
WC/Dusche	2.71 m ²
Diele	7.42 m ²
Abstellraum	2.16 m ²
Terrasse 1 (16.60 m ² /50%)	8.30 m ²
Terrasse 2 (15.65 m ² /50%)	7.83 m ²
Gesamtwohnfläche	97.66 m²

Garten (Sondernutzung) ca. 374 m²



Sickingenstraße

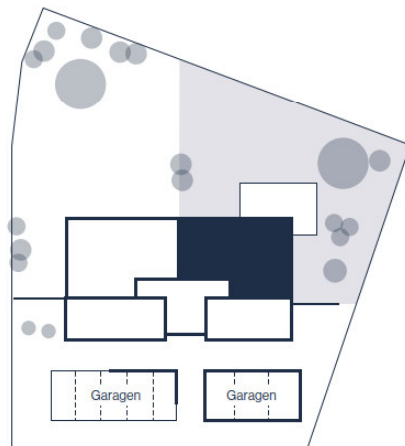


Wohnung 102

3 Zimmer | Gartengeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	31.56 m ²
Schlafen	11.73 m ²
Ankleide	5.85 m ²
Gast/Arbeiten	11.08 m ²
Bad	7.70 m ²
WC/Dusche	3.49 m ²
Diele	7.27 m ²
Abstellraum	1.78 m ²
Terrasse (16.60 m ² /50%)	8.30 m ²
Gesamtwohnfläche	88.76 m²

Garten (Sondernutzung) ca. 287 m²



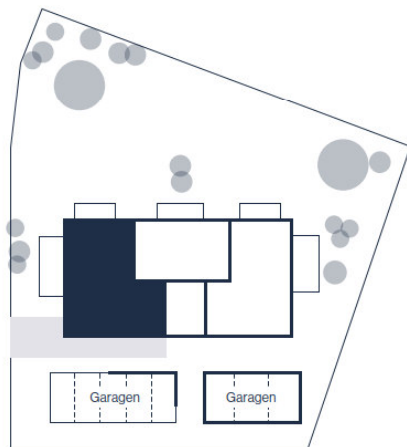
Sickingenstraße



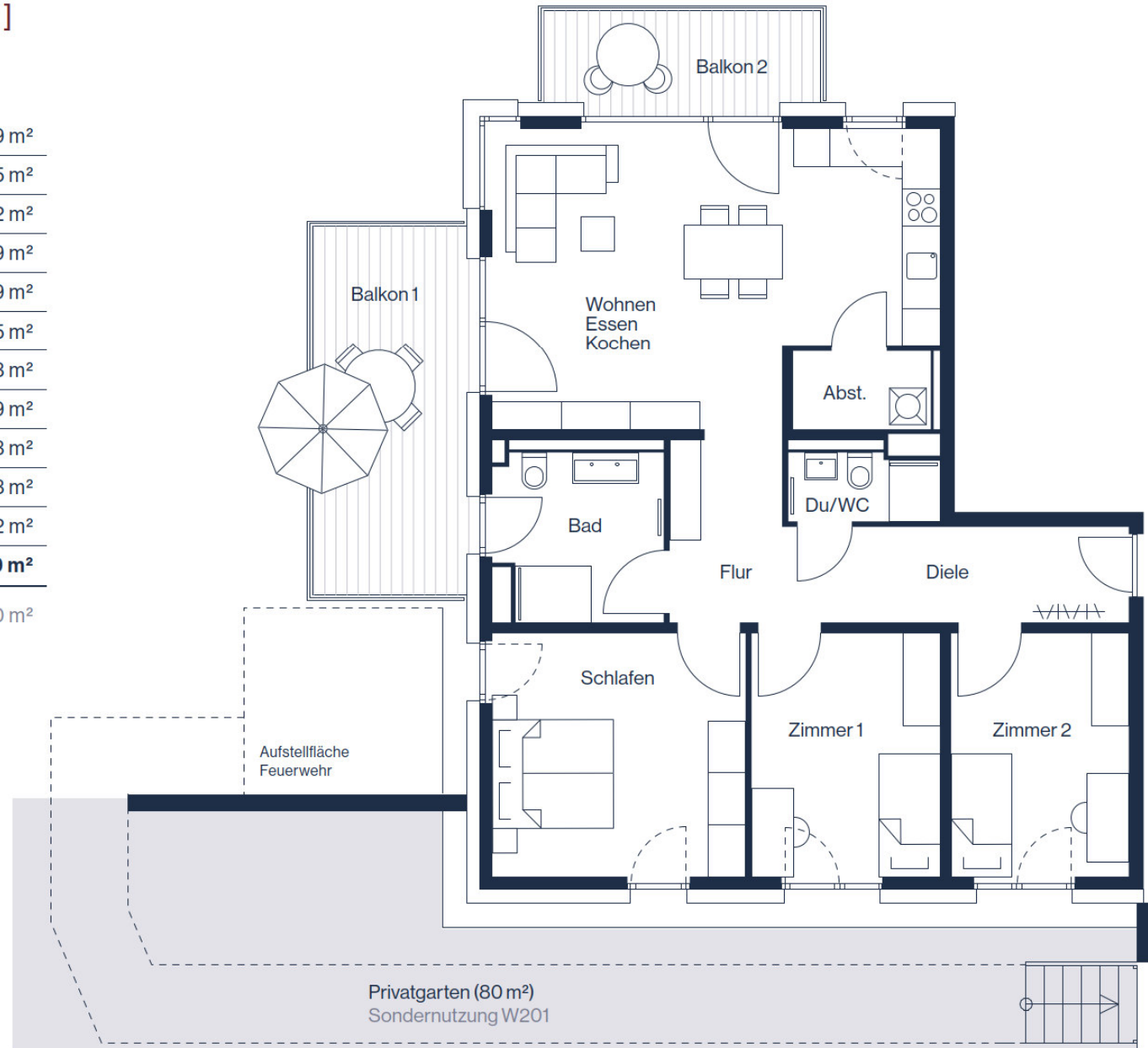
Wohnung 201 [barrierefrei]

4 Zimmer | Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	32.69 m ²
Schlafen	16.05 m ²
Zimmer 1	11.92 m ²
Zimmer 2	11.19 m ²
Bad	7.69 m ²
WC/Dusche	2.85 m ²
Diele	8.53 m ²
Flur	5.59 m ²
Abstellraum	2.93 m ²
Balkon 1 (15.65 m ² /50%)	7.83 m ²
Balkon 2 (7.43 m ² /50%)	3.72 m ²
Gesamtwohnfläche	110.99 m²
Garten (Sondernutzung)	ca. 80 m ²



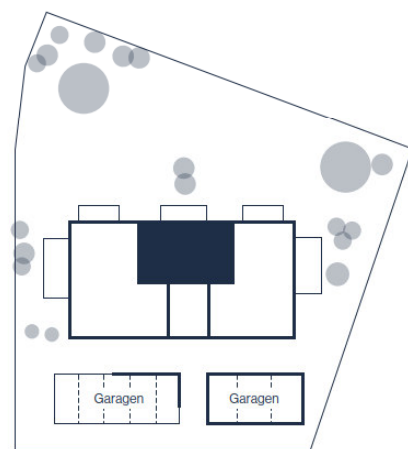
Sickingenstraße



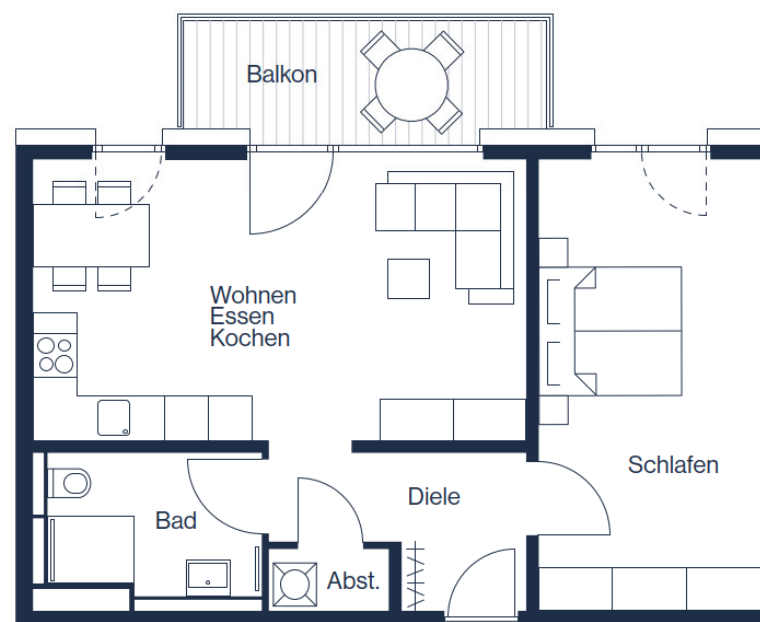
Wohnung 202 [barrierefrei]

2 Zimmer | Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	26.65 m ²
Schlafen	19.03 m ²
Bad	5.64 m ²
Diele	6.11 m ²
Abstellraum	1.34 m ²
Balkon (8.18 m ² /50%)	4.09 m ²
Gesamtwohnfläche	62.86 m²



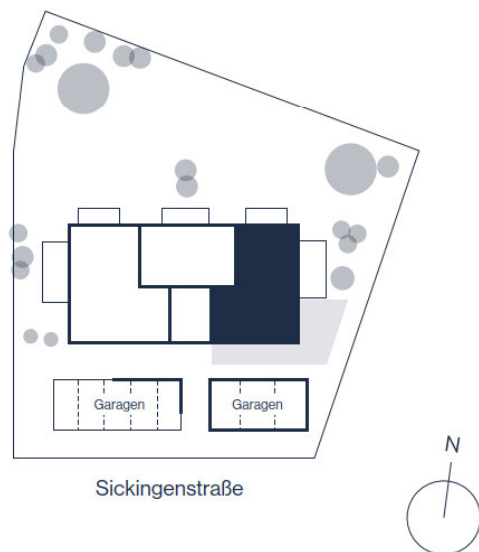
Sickingenstraße



Wohnung 203 [barrierefrei]

3 Zimmer | Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	36.14 m ²
Schlafen	15.83 m ²
Zimmer	11.25 m ²
Bad	7.93 m ²
WC/Dusche	5.56 m ²
Diele	9.69 m ²
Abstellraum	1.88 m ²
Balkon 1 (15.68 m ² /50%)	7.84 m ²
Balkon 2 (7.43 m ² /50%)	3.72 m ²
Gesamtwohnfläche	99.84 m²
Garten (Sondernutzung)	ca. 46 m ²

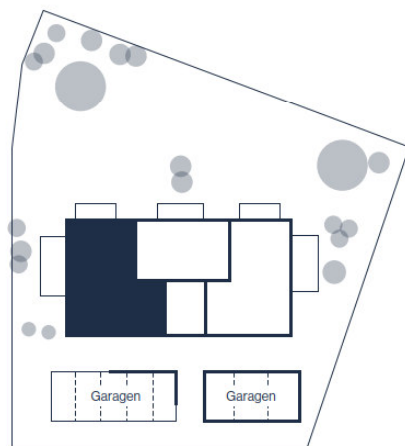


Wohnung 301 [Maisonette DG+DS]

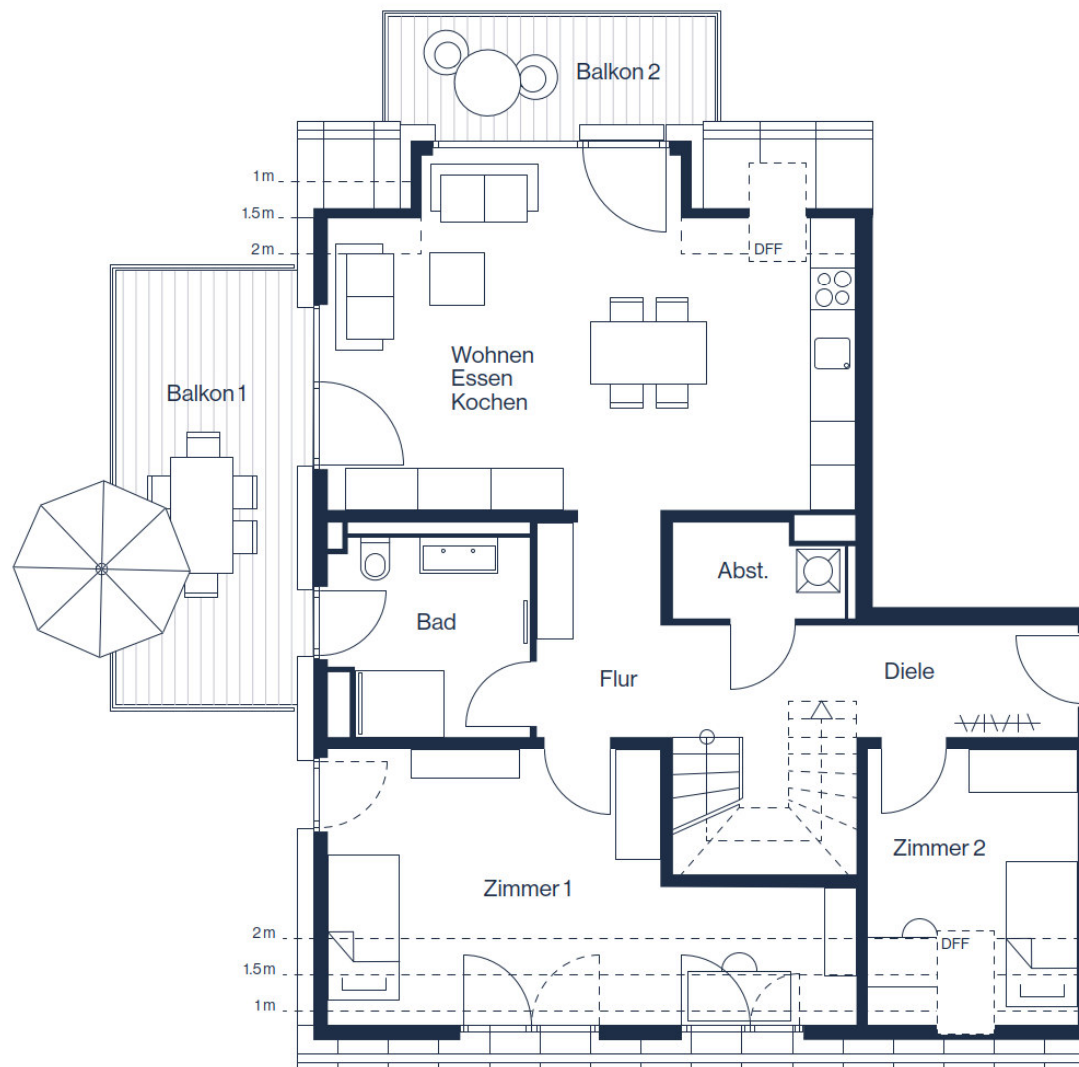
Dachgeschoss

4 Zimmer

Wohnen/Essen/Kochen	32.77 m ²
Zimmer 1	21.31 m ²
Zimmer 2	8.81 m ²
Bad	7.69 m ²
Diele	4.66 m ²
Flur	10.43 m ²
Abstellraum	2.91 m ²
Balkon 1 (15.65 m ² /50%)	7.83 m ²
Balkon 2 (7.42 m ² /50%)	3.71 m ²
Dachgeschoss gesamt	100.12 m ²



Sickingenstraße

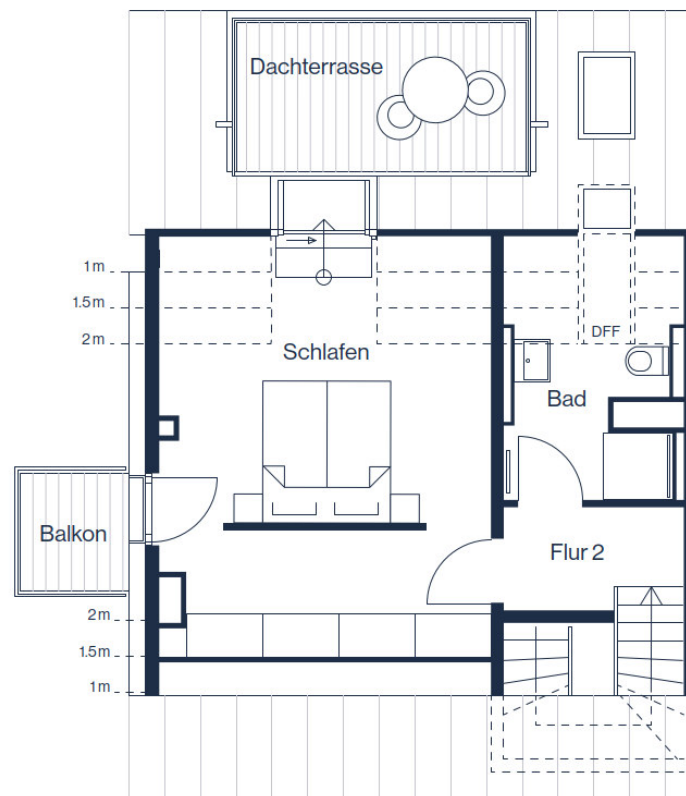
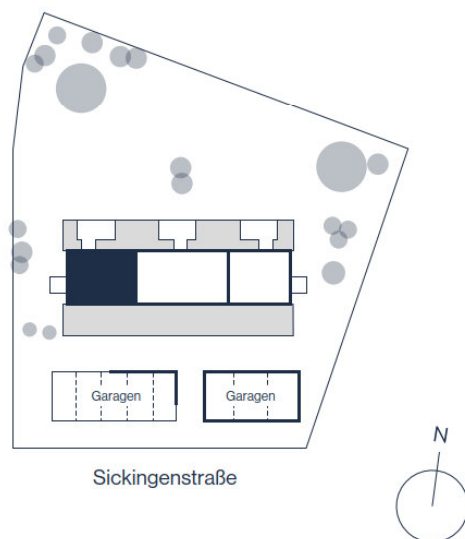


Wohnung 301 [Maisonette DG+DS]

Dachspitz

4 Zimmer

Schlafen	21.60 m ²
Bad	5.86 m ²
Flur	3.24 m ²
Dachterrasse (8.53 m ² /50%)	4.27 m ²
Balkon (2.65 m ² /50%)	1.33 m ²
Dachspitz gesamt	36.30 m ²
+Dachgeschoss gesamt	100.12 m ²
Gesamtwohnfläche	136.42 m²

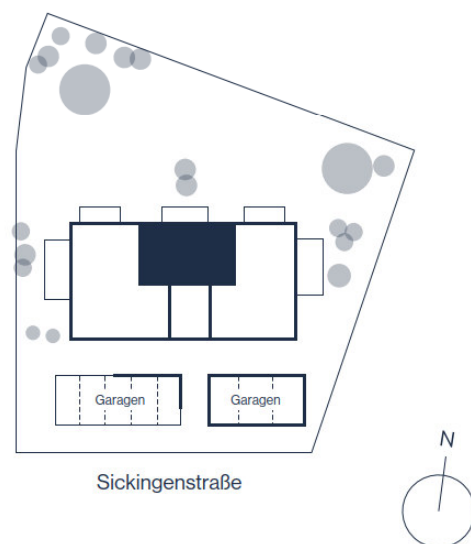
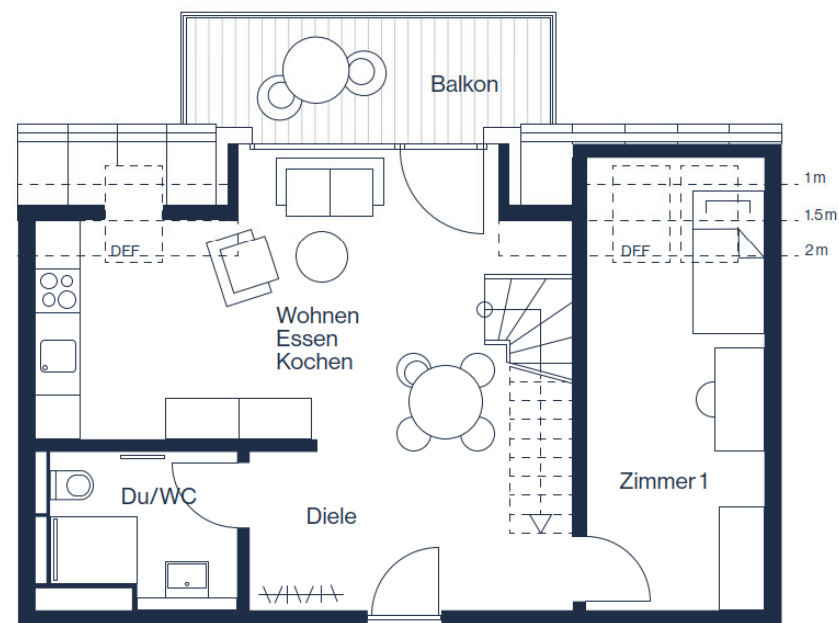


Wohnung 302 [Maisonette DG+DS]

Dachgeschoss

4 Zimmer

Wohnen/Essen/Kochen	23.90 m ²
Zimmer 1	12.97 m ²
WC/Dusche	4.97 m ²
Diele	9.66 m ²
Balkon (8.14 m ² /50%)	4.07 m ²
Dachgeschoss gesamt	55.57 m ²

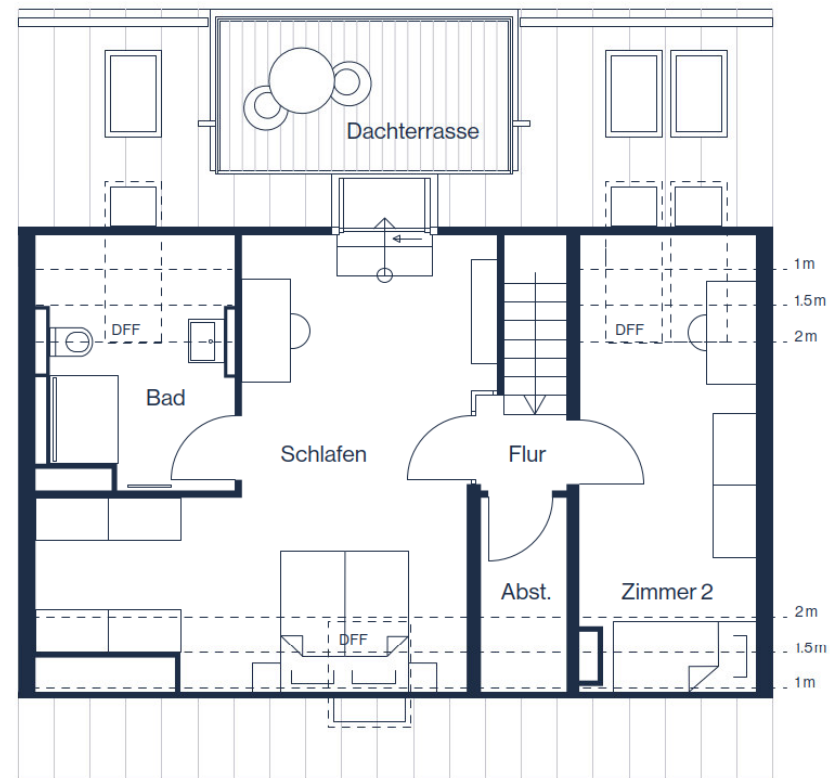
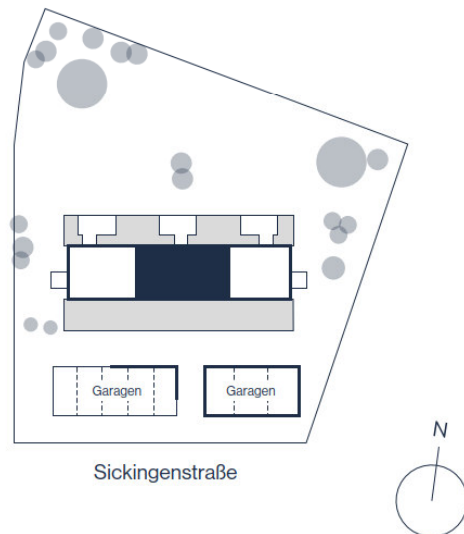


Wohnung 302 [Maisonette DG+DS]

Dachspitz

4 Zimmer

Schlafen	21.82 m ²
Zimmer 2	11.58 m ²
Bad	6.36 m ²
Flur	1.42 m ²
Abstellraum	2.47 m ²
Dachterrasse (8.53 m ² /50%)	4.27 m ²
Dachspitz gesamt	47.92 m ²
+Dachgeschoss gesamt	55.57 m ²
Gesamtwohnfläche	103.49 m²

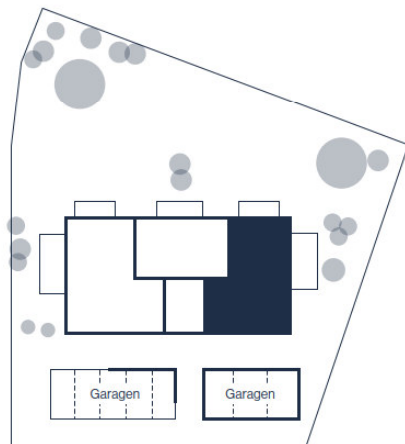


Wohnung 303 [Maisonette DG+DS]

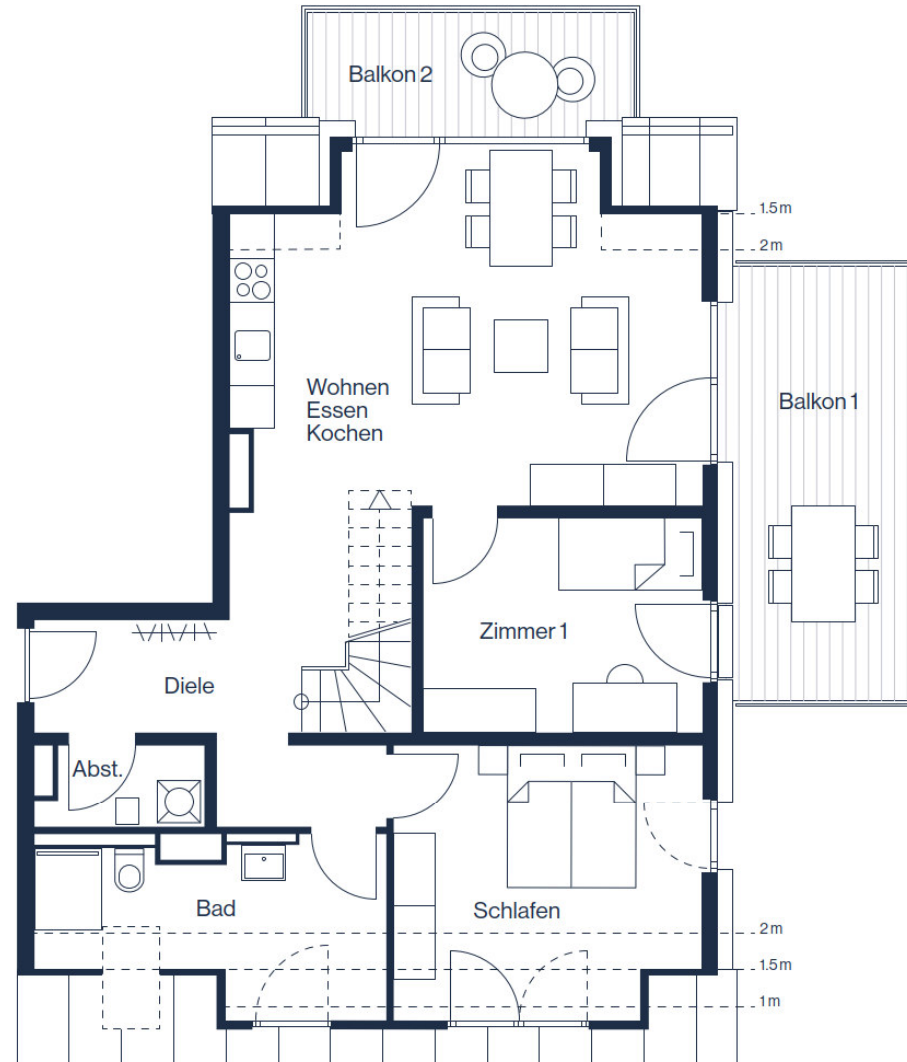
Dachgeschoss

4 Zimmer

Wohnen/Essen/Kochen	29.43 m ²
Schlafen	15.55 m ²
Zimmer 1	11.25 m ²
Bad	9.72 m ²
Diele	12.33 m ²
Abstellraum	2.29 m ²
Balkon 1 (15.67 m ² /50%)	7.84 m ²
Balkon 2 (7.42 m ² /50%)	3.71 m ²
Dachgeschoss gesamt	92.12 m ²



Sickingenstraße

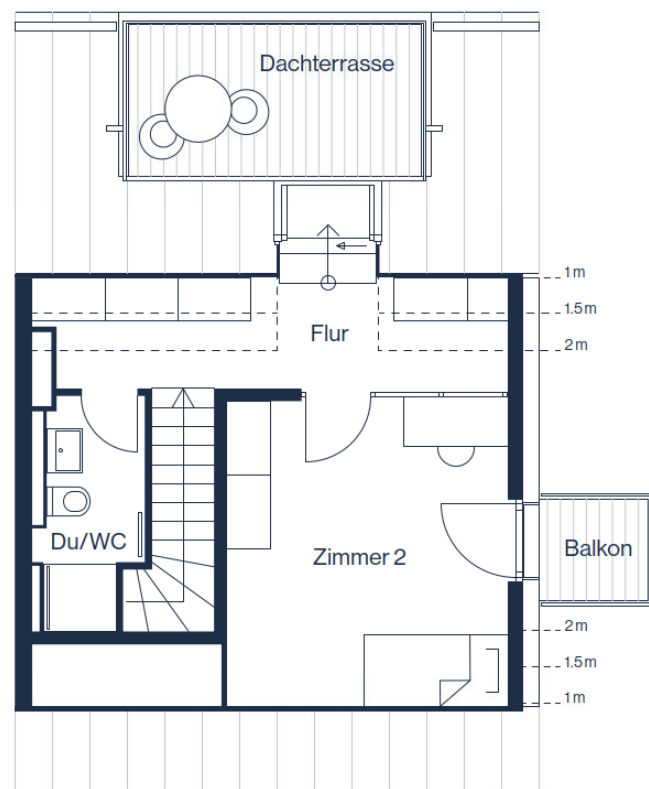
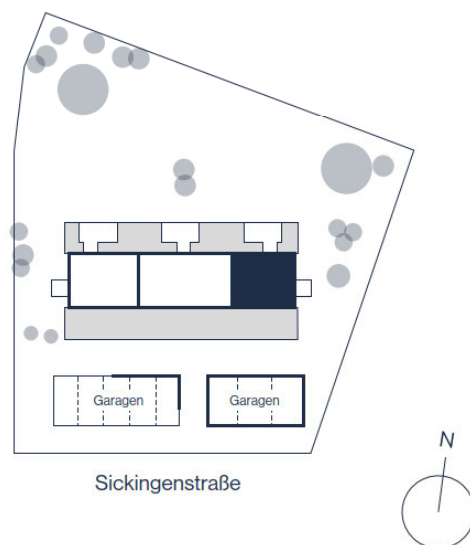


Wohnung 303 [Maisonette DG+DS]

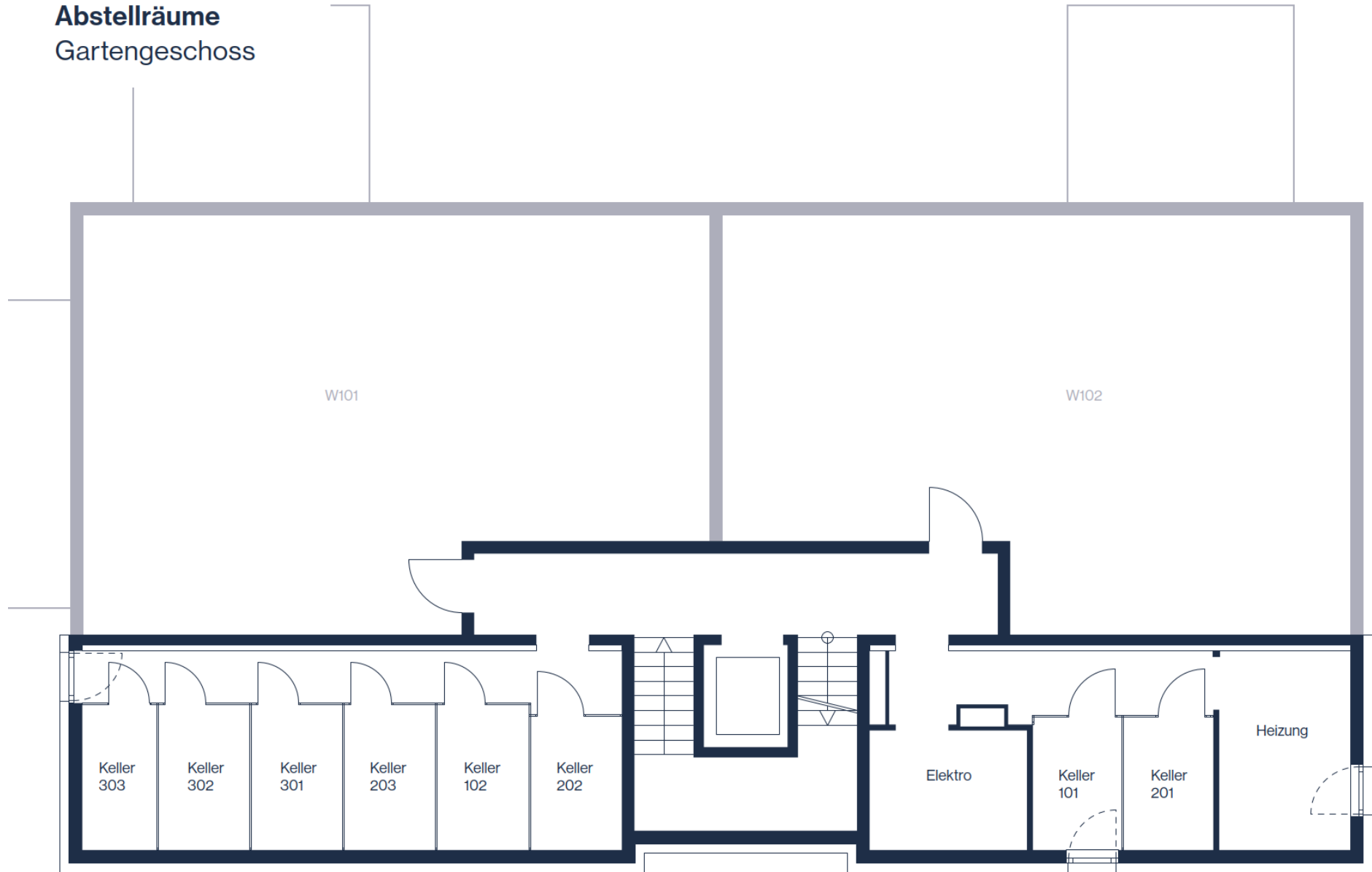
Dachspitz

4 Zimmer

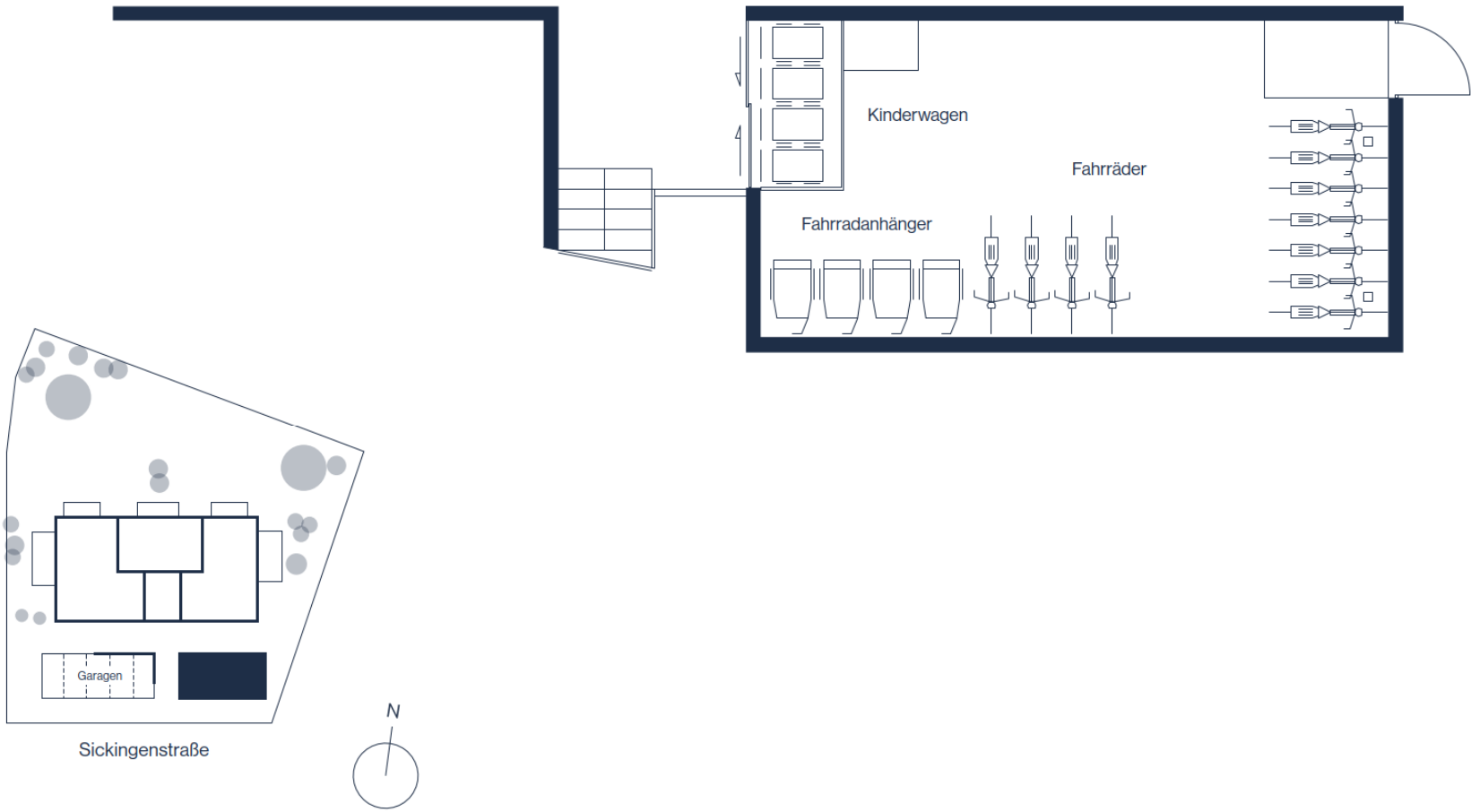
Zimmer 02	14.25 m ²
WC/Dusche	4.26 m ²
Flur	6.51 m ²
Dachterrasse (08.53 m ² /50%)	4.27 m ²
Balkon (02.30 m ² /50%)	1.15 m ²
Dachspitz gesamt	30.44 m ²
+Dachgeschoss gesamt	92.12 m ²
Gesamtwohnfläche	122.56 m²



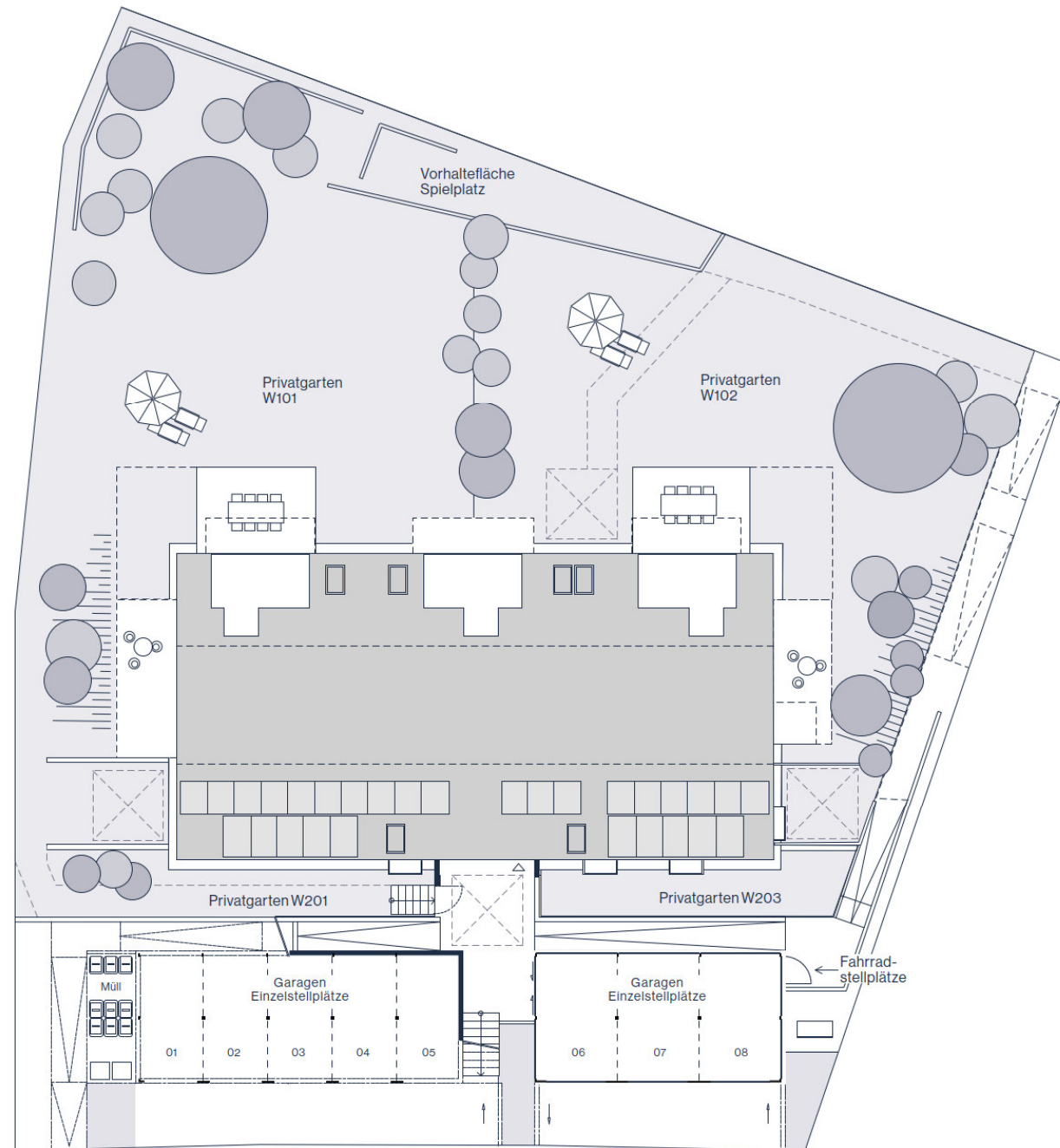
Abstellräume
Gartengeschoss



Fahrradstellplätze



Grundstück



Sickingenstraße

Die Details für *ein* *harmonisches* *Ganzes*

LAGE

- Sickingenstraße 37, Freiburg-Littenweiler
 - Hanggrundstück in Panoramalage
 - ruhig und naturnah
 - gehobene Wohnumgebung
 - gute Verkehrsanbindung zur Stadtmitte (Stadtbahn, PKW oder Fahrrad)
- umfangreiche Infrastruktur im Stadtteil

ENERGIE

- KfW-Effizienzhaus 40
- hocheffiziente Wärmedämmung
- Heizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Photovoltaikanlage
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- klima- und artenfreundliche Grünflächengestaltung

KONZEPTION

- zeitlos-elegante Wohnarchitektur mit klassischem Satteldach
- acht individuell geplante 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereiche
- überwiegend bodentiefe Fensterelemente
- Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen mit zwei bzw. vier Balkonen/Dachterrassen
- Erdgeschoss-Wohnungen mit zwei Balkonen
 - Gartengeschoss-Wohnungen mit großzügigen Privatgärten
 - 8 großzügige Einzelgaragen – ebenerdig anfahrbar
- barrierefreie Gebäudeerschließung und Aufzug

AUSSTATTUNG

- Massivholzparkett in Eiche geölt
- Fußbodenheizung
- elektrisch betriebene Rollläden

BÄDER

- großformatige Fliesen
- bodeneben geflieste Duschen
- elektrische Handtuchwärmekörper
- Badkollektion aus Produkten namhafter Hersteller
- Gästebäder in den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen

E-MOBILITÄT

- Infrastruktur für E-Ladestationen (Leitungen & Lademanagement)
 - Wallbox als Sonderwunsch
- abschließbare Steckdosen für E-Bikes im Fahrradraum

Detaillierte Informationen in separatem
Ausstattungskatalog.

Eine Lage mit Tradition Zu Beginn des 20. Jahrhunderts hatte der Architekt und Stadtbaumeister Josef Mallebrein die Idee, am Hörchersberg eine Villenkolonie zu planen. Unter dem Titel „Der Hörchersberg, ein ideales Fleckchen Erde“ waren Stadtnähe, saubere Luft, Aussichtslage und Ruhe die Argumente, mit denen er Bauherren für sein Vorhaben begeisterte. Alles Vorteile, die auch heute noch gültig sind. Mallebrein hat dann auch selbst einige der schönen Villen geplant, welche die breiten Straßenzüge am Hörchersberg säumen. Sie bestechen auch heute noch durch große Gartengrundstücke und einem imposanten großbürgerlichen Stil.



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in diesem Prospekt dargestellten Grafiken, Illustrationen, Visualisierungen sowie Einrichtungs- und Ausstattungsbeispiele dienen zur Inspiration und zeigen unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten. Alle Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der rechtsgültigen Baugenehmigung. Anpassungen und Weiterentwicklungen in der Ausführung bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschließlich die notariell beurkundete Baubeschreibung und der Kaufvertrag.

Elements

Sickingenstraße 37, 79117 Freiburg-Littenweiler
Neubau von 8 Eigentumswohnungen+Garage
Flurstück 14181/11

PREISLISTE

LAGE	WOHNUNG	ZIMMER	FLÄCHE(M²)	KAUFPREIS	STATUS
GG	101	3	97.66	€ 910.000	reserviert
GG	102	3	88.76	€ 810.000	
EG	201	4	110.99	€ 995.000	
EG	202	2	62.86	€ 610.000	Kaufzusage
EG	203	3	99.84	€ 920.000	
DG+DS (Maisonette)	301	4	136.42	€ 1.230.000	
DG+DS (Maisonette)	302	4	103.49	€ 920.000	
DG+DS (Maisonette)	303	4	122.56	€ 1.130.000	
Garagenstellplatz				€ 35.000	