

Leben in Littenweiler

WOHNEN AM KREUZSTEINACKER 15

Lebenswert. Liebenswürdig. *Littenweiler*.



Nahe zur Dreisam entsteht in Littenweiler ein Stadthaus in zeitlos-moderner Gestaltung, das den Lebensstil der Entschleunigung geradezu perfekt repräsentiert. Die Bauweise ist auf Nachhaltigkeit angelegt und die Planung folgt individuellen Vorstellungen.

Am Kreuzsteinacker 15 genießen Sie die Nähe zu viel Natur ebenso wie die bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums. Entdecken Sie im Freiburger Osten das städtische Leben mit etwas Abstand.
Hier ist Freiburg besonders lebenswert.



Lebensraum *zum Durchatmen*

Ruhe und Beschaulichkeit in gediegener Nachbarschaft – und das im begehrten Osten der Stadt. Das ist es, was dem Charakter des Stadtteils entspricht. Und damit auch zu einem seltenen Highlight wird. Was auch immer Sie sich unter Naherholung vorstellen: Durch die Nähe zu den schönsten Naturräumen der Region bietet Littenweiler mehr als genug davon. Erholungssuchende und Outdoor-Liebhaber finden wahrhaft ein Paradies vor. Mit vielfältigen Möglichkeiten zu neuer Energie und frischer Tatkraft zu finden. Doch ganz besonders prägt die Dreisam den hohen Freizeitwert der unmittelbaren Umgebung. Der Fluss lädt alle ein, die auf der Suche nach Erholung und Bewegung am Wasser sind.





Kurze Wege. *Gutes Leben.*

Es gibt viele Definitionen von „Zuhause“. Aber fast alle umfassen mehr als die eigenen vier Wände. Im Alltag kommt es vor allem auf ein überschaubares, eigenständiges Umfeld an.

Auf einen gewachsenen Stadtteil, der unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse erfüllen kann. Mit allem was man zur persönlichen Zufriedenheit braucht. Von Menschen, die man immer mal wieder trifft bis zum Lieblingsplatz um die Ecke, von der Feierabendrunde bis zum Einkaufsritual auf dem Wochenmarkt.





Nahversorgung. Naherholung. *Nachhaltigkeit.*

Nachhaltiger zu leben fällt leichter, wenn alles in der Nähe ist. Noch besser, wenn dazu auch die eigenen vier Wände klimafreundlich errichtet werden. Eine nachhaltige Bauweise minimiert den Wärmeverlust, schont die Umwelt und reduziert die Heizkosten. Das klimafreundliche Wohngebäude entspricht hohen Anforderungen an Energieeffizienz und damit auch den Richtlinien für zinsverbilligte KfW-Darlehen. Klimafreundliche Gebäude werden mit bis zu € 100.000 pro Wohneinheit mit zinsgünstigen Krediten und tilgungsfreien Zeiten gefördert. Zudem kann von den neuen Abschreibungsmöglichkeiten profitiert werden.

ERHÖHTE AFA VON 6 PROZENT FÜR WOHNGEBÄUDE

Neu erworbene Wohnungen mit Baubeginn ab dem 1.10.2023 sollen jetzt wieder auch degressiv abgeschrieben werden können. Im ersten Jahr sollen 6 Prozent der Baukosten steuerlich geltend gemacht werden können. In den folgenden Jahren jeweils 6 Prozent des Restwertes.*

*Stand Dezember 2023. Der Verkäufer übernimmt hierfür keine Haftung.

Zeitlos und *von Bestand*

Ruhiges Wohnen ist ein echter Wohlfühlfaktor. Die Lage an einer reinen Anliegerstraße und noch dazu am Ende einer Sackgasse, an die sich ein Fußweg zur Dreisam anschließt, bietet ideale Voraussetzungen für ungestörte Tage und Nächte. In wenigen Minuten erreichen Sie aber auch die Endhaltestelle der Stadtbahn. Mit der Linie 1 sind Sie dann in einer Viertelstunde im Stadtzentrum.

Eine Architektur der leisen Töne und feine Maße überzeugt auf dem ersten Blick. Mit dem gewissen Etwas aus klarer zurückhaltender Gestaltung, durchdachter Funktionalität und stilvollem Komfort. Klassische und moderne Elemente sowie aufeinander abgestimmte Materialien vermitteln einen harmonischen Eindruck.



Stilvoll *dezent*

Die großzügigen Balkone, Garten- und Dachterrassen sowie die Privatgärten sind so angeordnet, dass sie untereinander kaum einsehbar sind und so Privatsphäre auch im Freien gewähren. Im Zusammenspiel mit großflächigen Schiebetürelementen ergibt sich ein fließender Übergang zwischen innen und außen, der die Raumwirkung weiter verstärkt. Zu großen Teilen bodentiefe Fenster lassen ein luftiges, lichtdurchflutetes Wohnambiente entstehen.





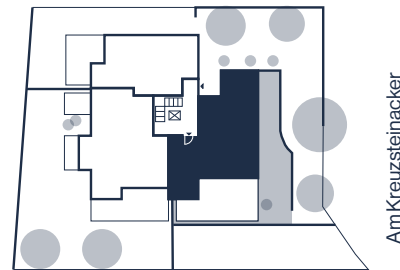
Einziehen und sich sofort wohlfühlen: Das Ambiente ist gediegen-elegant, die Grundrisse geben sich großzügig und die sorgfältig gewählte Ausstattung überzeugt auch anspruchsvolle Kenner. Die acht abwechslungsreich geplanten Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 82 bis 151 m² bieten jeweils ein hohes Maß an räumlicher Qualität. Allen gemein ist das Prinzip der Offenheit. Wohnen, Essen und Kochen gehen nahtlos ineinander über.

Harmonisch aufeinander abgestimmte Ausstattungselemente führen die architektonische Handschrift stilvoll nach Innen fort. Natürliche Materialien und edle Oberflächen in sorgfältiger Verarbeitung, klare Formen, dezente Farben, hohe Funktionalität, zeitloses Design und langlebige Markenqualität vermitteln das gute Gefühl, hier zu jeder Zeit am richtigen Ort zu sein.



Wohnung 1 [barrierefrei]
4 Zimmer | Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	37.00 m²
Schlafen	14.49 m²
Zimmer 1	12.82 m²
Zimmer 2	11.35 m²
Bad 1	9.42 m²
Bad 2	5.46 m²
Flur	3.55 m²
Eingang/Garderobe	4.98 m²
Abstellraum	2.23 m²
Terrasse nicht überdacht (31.80 m²/25%)	7.95 m²
Terrasse überdacht (13.72 m²/50%)	6.86 m²
Gesamtwohnfläche	116.11 m²

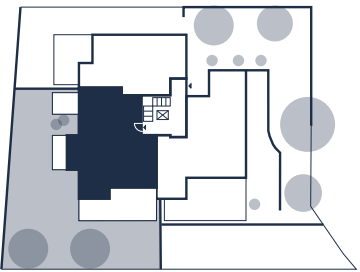


Am Kreuzsteinacker

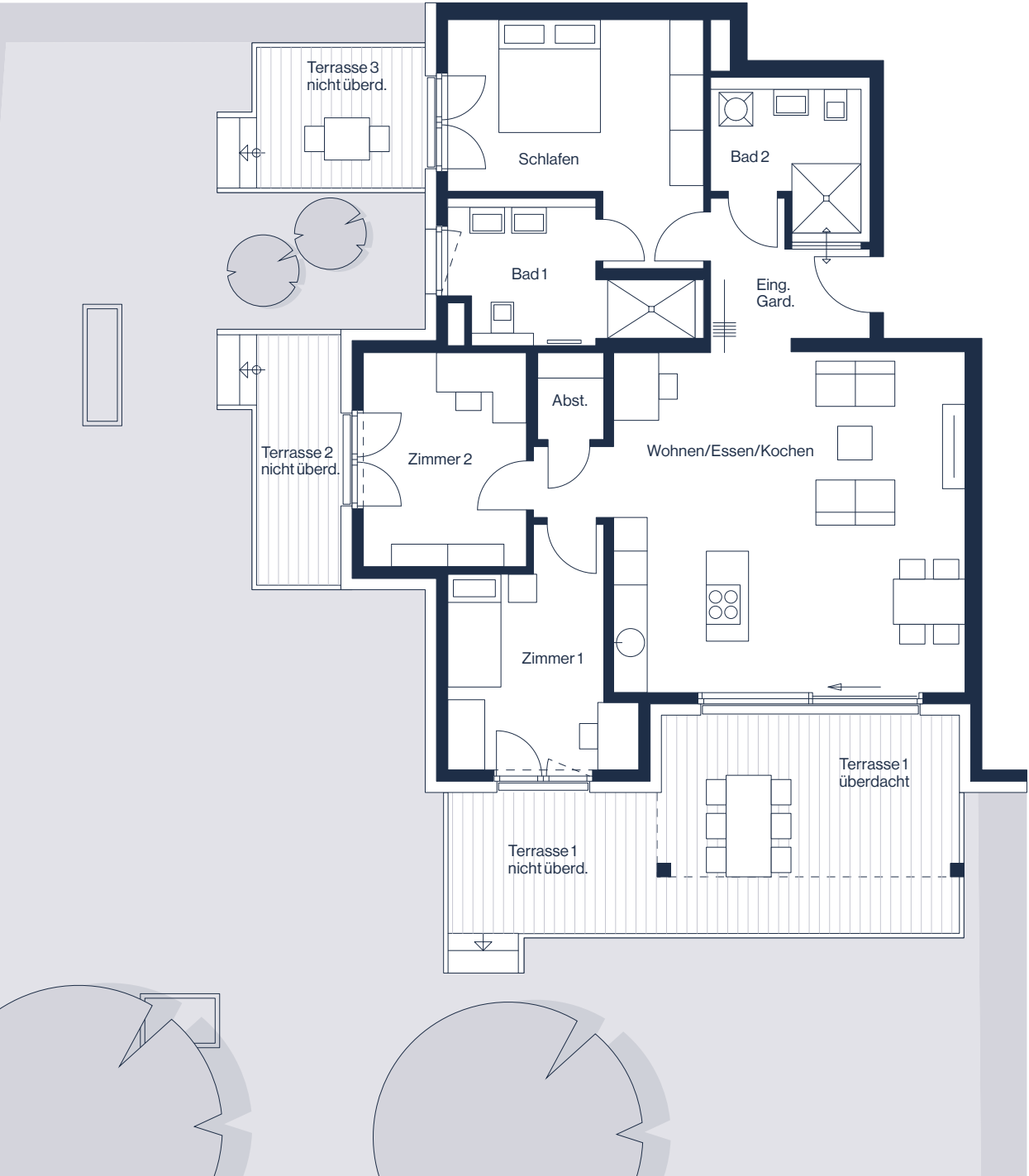


Wohnung 2 [barrierefrei]
4 Zimmer | Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	39.74 m²
Schlafen	16.42 m²
Zimmer 1	11.18 m²
Zimmer 2	11.64 m²
Bad 1	8.30 m²
Bad 2	6.52 m²
Eingang/Garderobe	5.65 m²
Abstellraum	1.80 m²
Terrasse 1 nicht überdacht (15.05 m²/25%)	3.77 m²
Terrasse 1 überdacht (16.04 m²/50%)	8.02 m²
Terrasse 2 nicht überdacht (3.50 m²/25%)	1.75 m²
Terrasse 3 nicht überdacht (3.92 m²/50%)	1.96 m²
Gesamtwohnfläche	116.75 m²

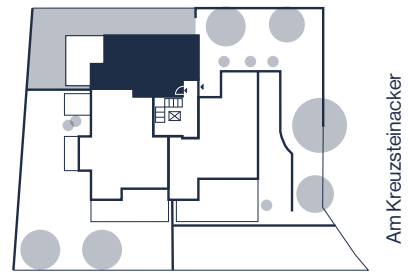


Am Kreuzsteinacker

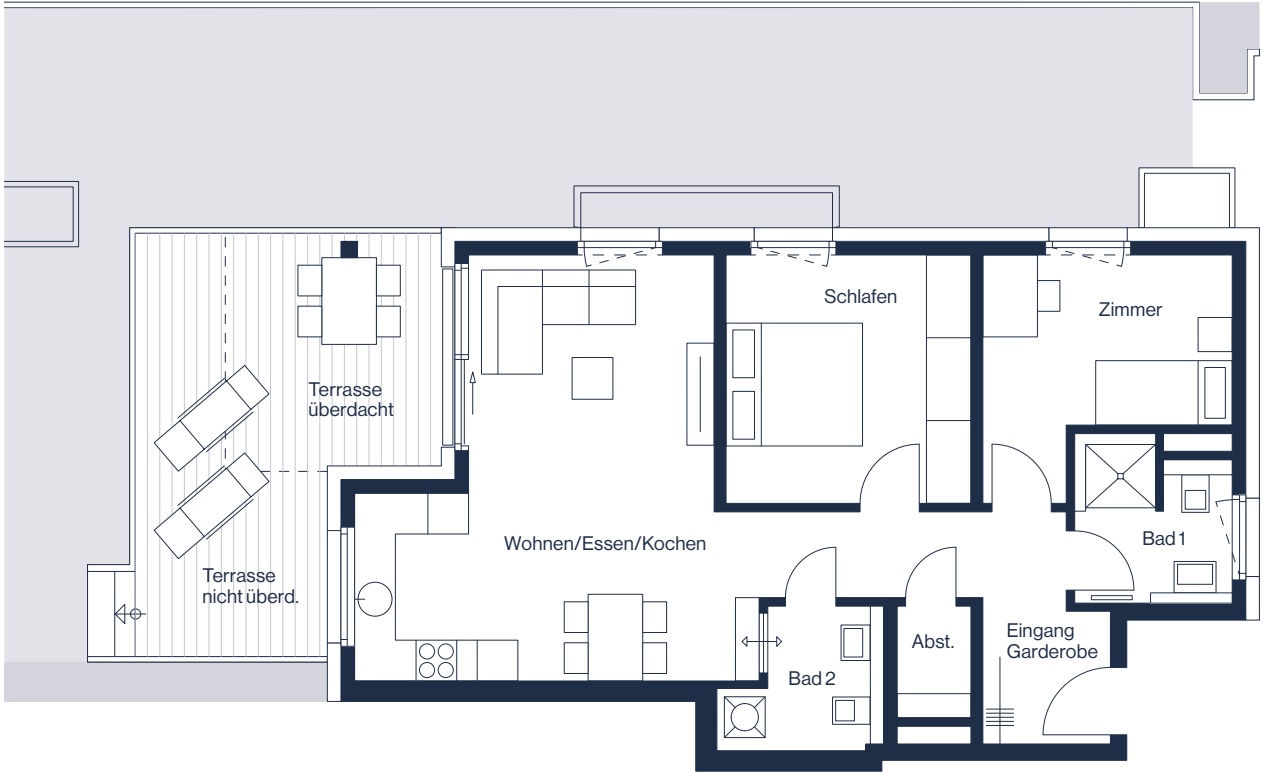


Wohnung 3
3 Zimmer|Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	32.00 m²
Schlafen	13.18 m²
Zimmer	10.63 m²
Bad 1	4.88 m²
Bad 2	4.24 m²
Eingang/Garderobe	6.32 m²
Abstellraum	1.77 m²
Terrasse nicht überdacht (12.44 m²/25%)	3.11 m²
Terrasse überdacht (11.30 m²/50%)	5.65 m²
Gesamtwohnfläche	81.78 m²

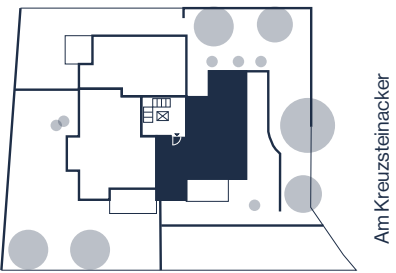


Am Kreuzsteinacker

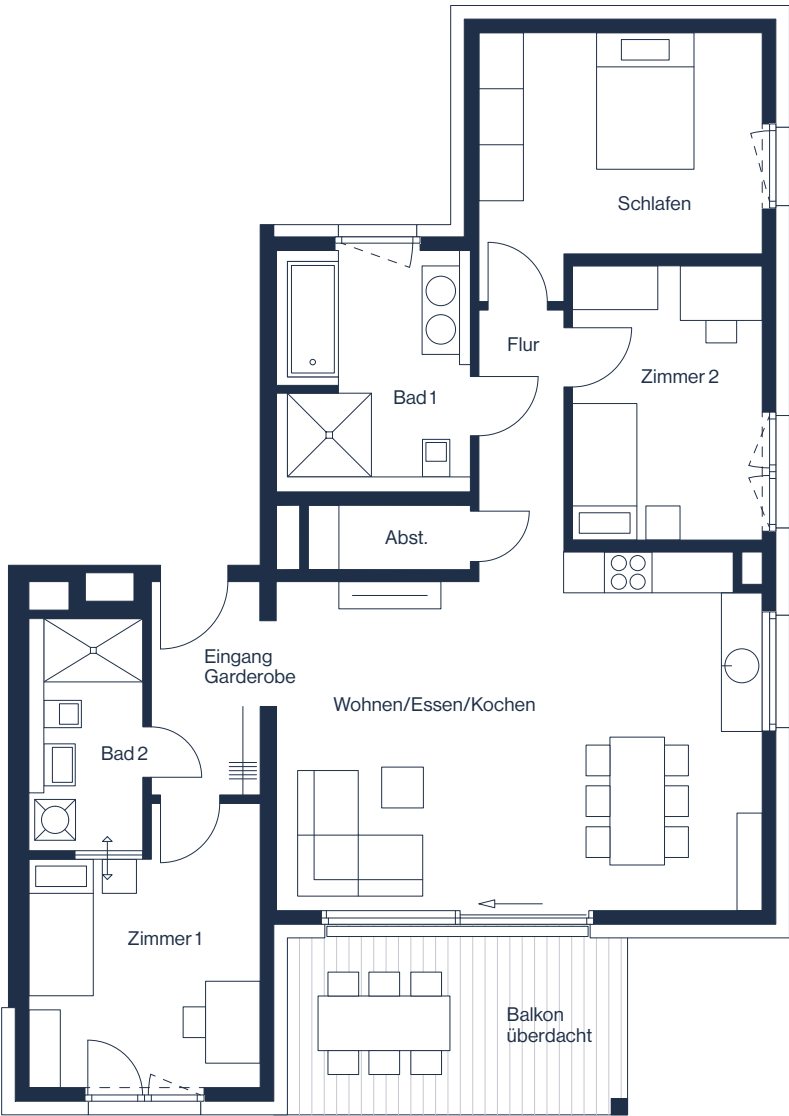


Wohnung 4
4 Zimmer|1. Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	37.23 m²
Schlafen	14.49 m²
Zimmer 1	12.82 m²
Zimmer 2	11.35 m²
Bad 1	9.42 m²
Bad 2	5.46 m²
Flur	3.32 m²
Eingang/Garderobe	4.98 m²
Abstellraum	2.23 m²
Balkon überdacht (13.72 m²/50%)	6.86 m²
Gesamtwohnfläche	108.16 m²



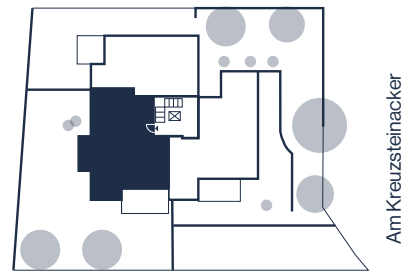
Am Kreuzsteinacker



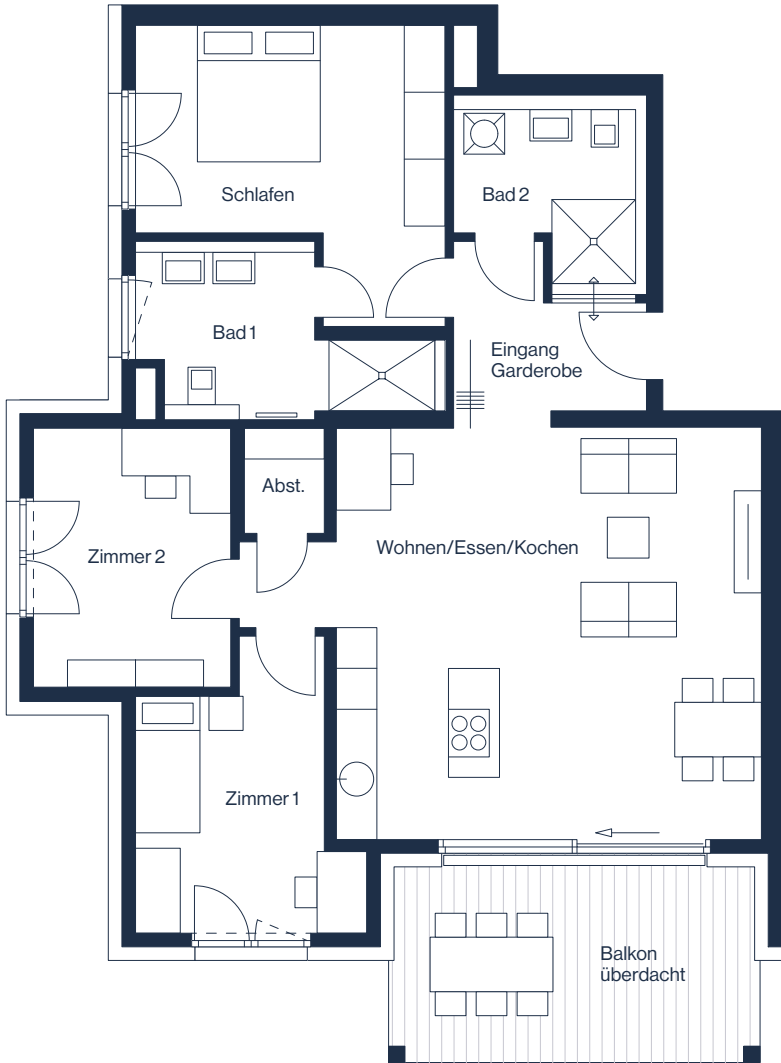
Wohnung 5 [barrierefrei]

4 Zimmer|Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	39.74 m²
Schlafen	16.42 m²
Zimmer 1	11.18 m²
Zimmer 2	11.64 m²
Bad 1	8.30 m²
Bad 2	6.52 m²
Eingang/Garderobe	5.65 m²
Abstellraum	1.80 m²
Balkon überdacht (16.14 m²/50%)	8.07 m²
Gesamtwohnfläche	109.32 m²



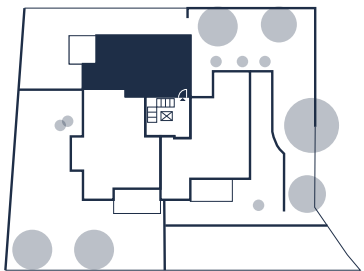
Am Kreuzsteinacker



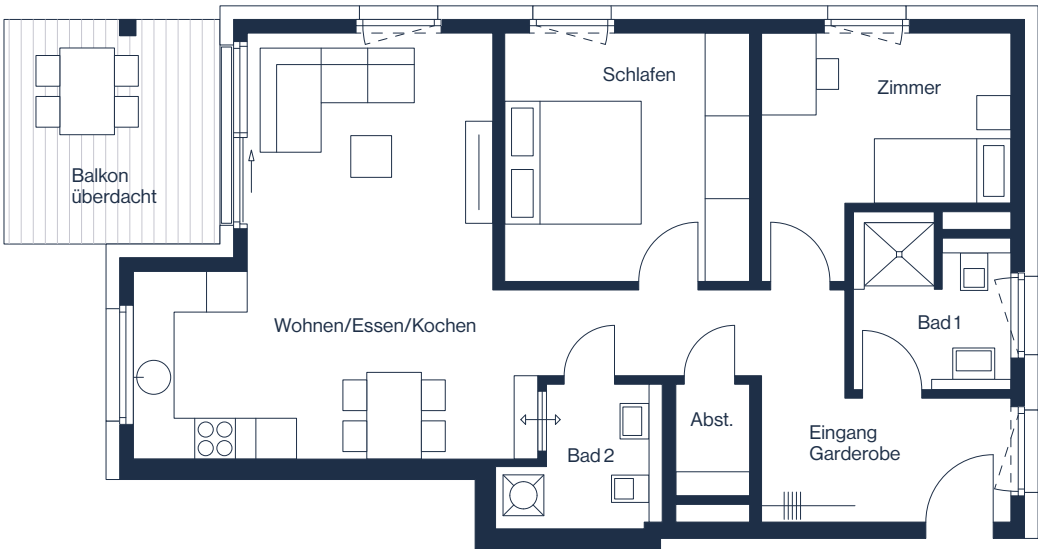
Wohnung 6

3 Zimmer|Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	32.00 m²
Schlafen	13.18 m²
Zimmer	10.63 m²
Bad 1	5.15 m²
Bad 2	4.24 m²
Eingang/Garderobe	9.47 m²
Abstellraum	1.77 m²
Balkon überdacht (10.94 m²/50%)	5.47 m²
Gesamtwohnfläche	81.91 m²

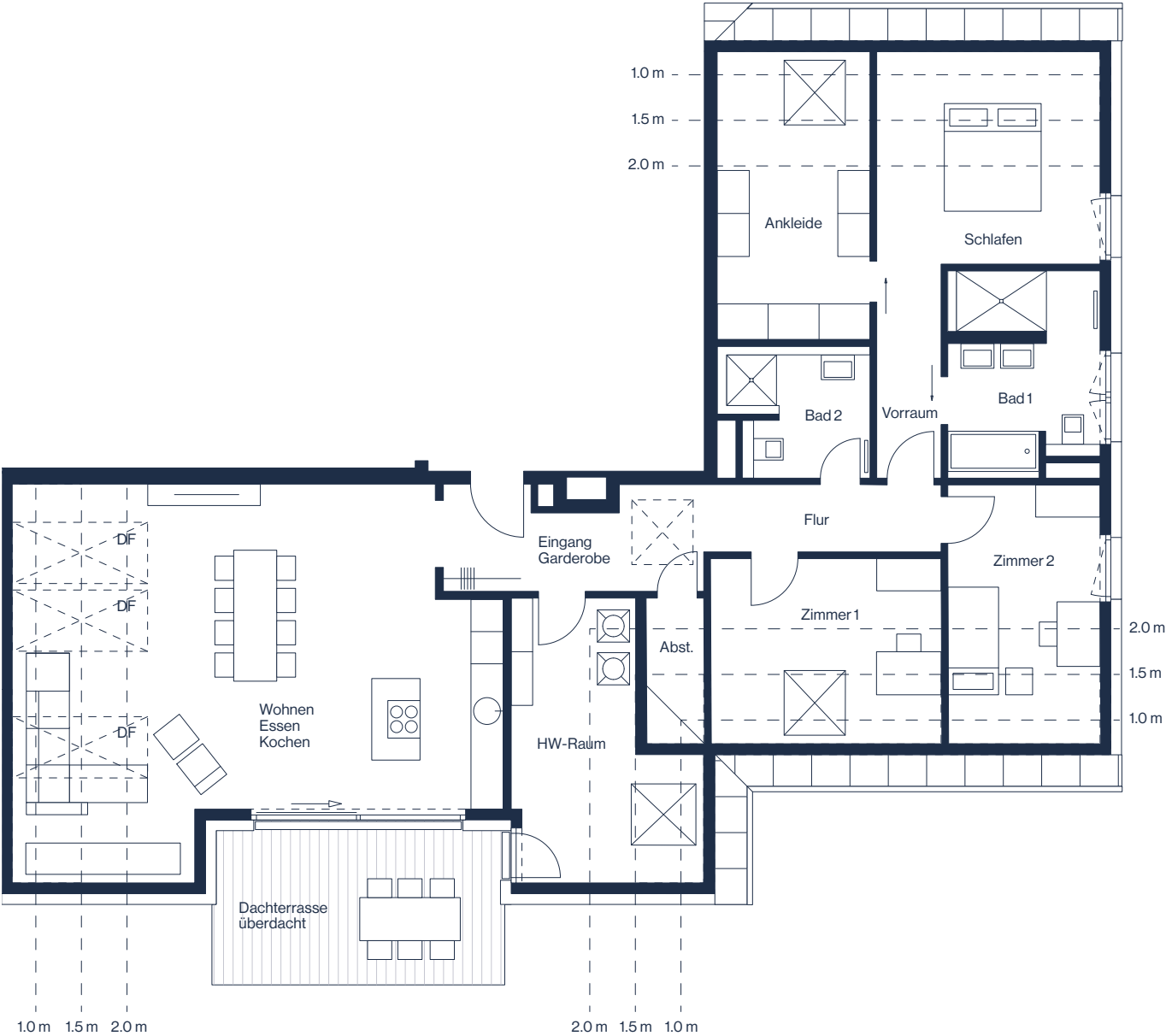
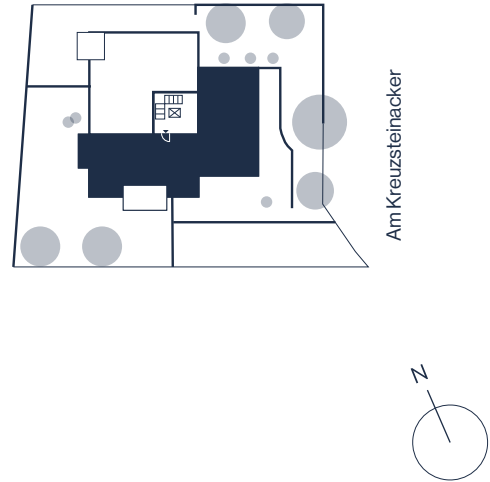


Am Kreuzsteinacker



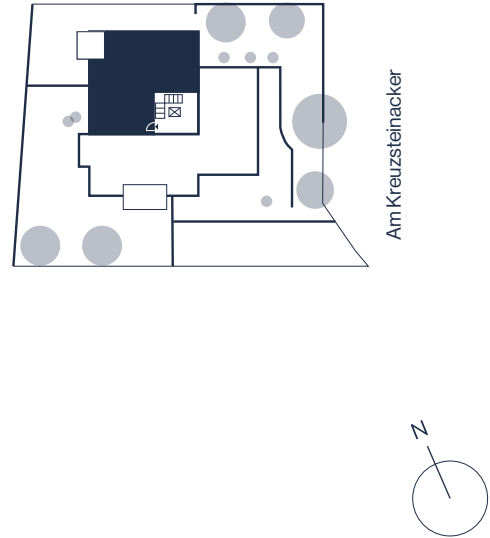
Wohnung 7
4 Zimmer | Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	50.00 m²
Schlafen	11.25 m²
Ankleide	12.38 m²
Zimmer 1	10.04 m²
Zimmer 2	10.10 m²
HW-Raum	12.86 m²
Bad 1	9.97 m²
Bad 2	5.80 m²
Flur	5.50 m²
Vorraum	4.75 m²
Eingang/Garderobe	8.61 m²
Abstellraum	1.52 m²
Dachterrasse überdacht (16.26 m²/50%)	8.13 m²
Gesamtwohnfläche	150.91 m²

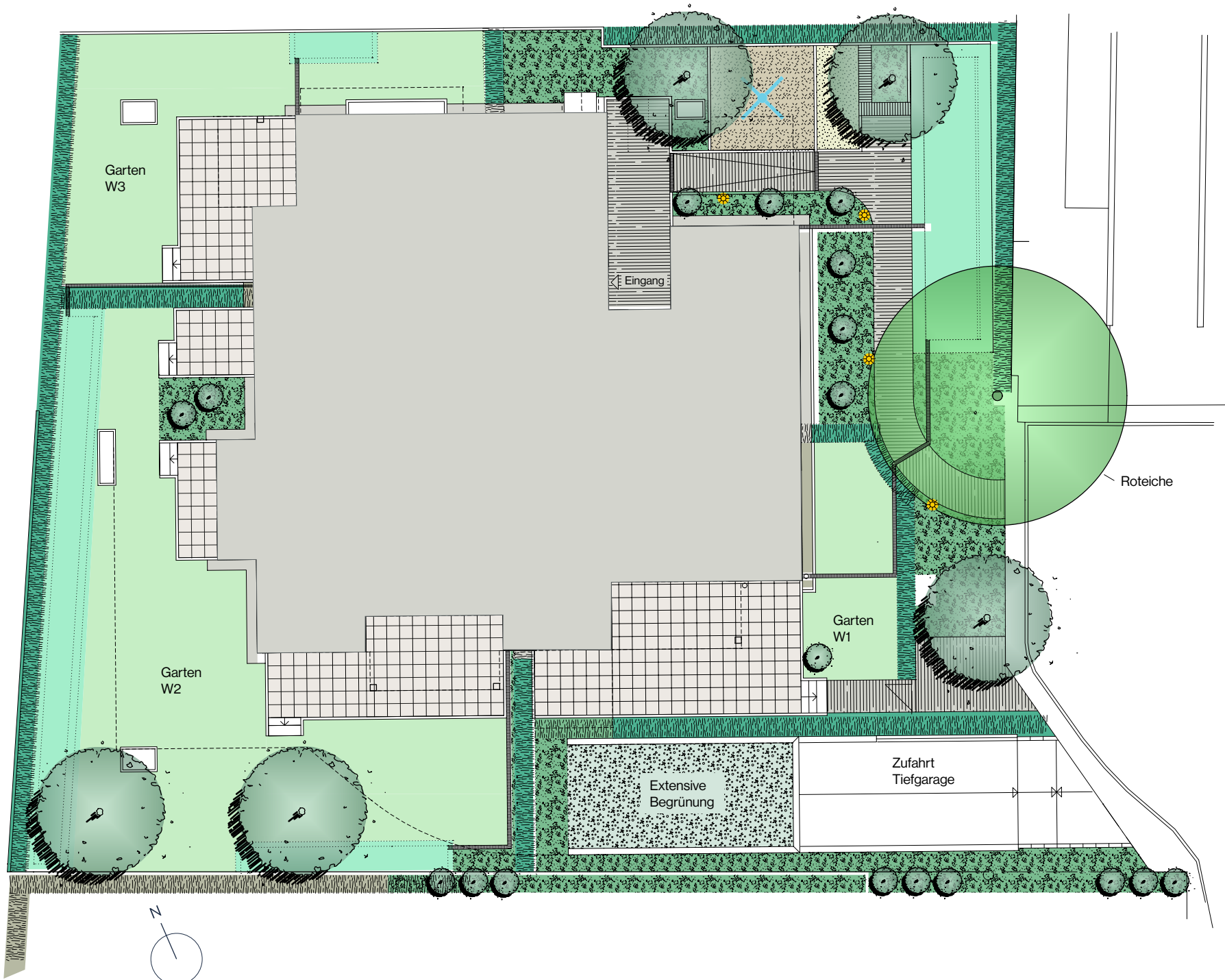


Wohnung 8
3 Zimmer | Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen	47.75 m²
Schlafen	12.66 m²
Zimmer	13.60 m²
Vorraum	3.11 m²
Bad	10.04 m²
WC	3.76 m²
Eingang/Garderobe	7.53 m²
Abstellraum	2.35 m²
Dachterrasse überdacht (10 m²/50%)	5.00 m²
Gesamtwohnfläche	113.11 m²



Untergeschoss



Qualität *en Detail*

LAGE

- ruhiges Wohnumfeld im Freiburger Osten
 - in Littenweiler, nahe zur Dreisam
- Nahversorgung und Infrastruktur vor Ort
 - gute Verbindungen zur Innenstadt

ENERGIE

- nachhaltige Bauweise mit hoher Wärmedämmung
 - KfW-Effizienzhaus 40
 - klimafreundliches Wohngebäude
- bis zu € 100.000 zinsverbilligtes KfW-Darlehen*
 - pro Wohneinheit
 - Luftwärme-Pumpe
- Photovoltaikanlage zur Eigennutzung

ABSCHREIBUNG

degressive AfA (6 % der Baukosten im ersten Jahr,
6 % des Restwertes in den Folgejahren)
alternativ: lineare Abschreibung mit 3 % jährlich*

*Stand Dezember 2023. Das Bundeskabinett hat
die Vorschläge für neue Steueranreize beschlossen.
Eine Entscheidung wird Anfang 2024 erwartet. Der
Verkäufer übernimmt hierfür keine Haftung.

KONZEPTION

- freistehendes Stadthaus in zeitlos-moderner
Wohnarchitektur
 - acht 3- und 4-Zimmerwohnungen
mit Wohnflächen von ca. 82 bis 151 m²
- offen gestaltete Wohn-/Essbereiche nach Süden
oder Westen orientiert
- großzügige Balkone, Dach- und Gartenterrassen
 - Erdgeschosswohnungen mit Privatgärten
 - 12 PKW-Einzelstellplätze in der Tiefgarage,
davon drei rollstuhlgerecht
- Wohnungen 1, 2, 5 barrierefrei nach § 35 LBO
 - Aufzugsanlage von der Tiefgarage
auf jede Wohnebene
- ansprechend gestaltete Gartenanlage

AUSSTATTUNG

- Massivholzparkett in allen Wohnbereichen
- hochwertige Fliesen in den Sanitärbereichen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Bäder zusätzlich mit Handtuchwärmekörper
- elektrisch angetriebene Rollläden, bzw. Jalousien
an den Balkon- und Terrassentürelementen
- tagesbelichtete Komfortbäder mit ausgewähltem
Sanitärkonzept,
- zusätzliches Gästebad, Gäste-WC in Wohnung 8

Detaillierte Informationen in separatem
[Ausstattungskatalog](#).



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Sämtliche im Prospekt enthaltenen Grafiken, Illustrationen, Visualisierungen, Grundrisseinrichtungen und Ausstattungsbeispiele in den Innen- und Außenansichten sind unverbindliche, beispielhafte Vorschläge. Die Planungs- und Berechnungsgrundlagen in diesem Prospekt gelten vorbehaltlich der rechtsgültigen Baugenehmigung. Änderungen und Ergänzungen bei der tatsächlichen Gestaltung und Bauausführung sind vorbehalten. Gültig und verbindlich sind ausschließlich die notariell beurkundete Baubeschreibung und der Kaufvertrag.



VERKAUF

Freiburger Immobilien Zentrum GmbH+Co.KG
Basler Straße 42
D 79100 Freiburg
T +49 761 70 7742-0
bb@fr-iz.de
www.freiburger-immobilien-zentrum.de

KIRSCHNER

WOHNWERTE. SEIT 1965

VERKAUF

Kirschner Wohnbau GmbH
Zita-Kaiser-Straße 1
D 79106 Freiburg
T +49 761 217377-0
verkauf@kirschner-wohnbau.de
www.kirschner-wohnbau.de



BAUHERR

Projektgesellschaft
K15 GbR
D 79106 Freiburg
T +49 761 217377-0
info@kirschner-wohnbau.de
www.kirschner-wohnbau.de