

EXPOSÉ

Attraktiver moderner Neubau in Ihringen



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 79241 Ihringen
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 126,97 m²
Grundstücksfläche (ca.): 306 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: Freiplatz

Kaufpreis
€ 619.900,-

SolidImmo Udo Roth

Merianstr. 29 ° 79104 Freiburg ° Tel.: 0761 70439494
Fax: 0761 70439495 ° info@solidimmo.de ° www.solidimmo.de

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

- > 126,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EJ876



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	79241 Ihringen
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	126,97 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	306 m ²
Kaufpreis	619.900,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	Erstbezug
Bebaubar nach	Bebauungsplan
Erschließung	voll erschlossen
GFZ	1
GRZ	0.4
bezugsfrei ab	Sofort

Objektbeschreibung:

Im gewachsenen Wohnumfeld in Ihringen entstehen zwei zeitlos elegante Doppelhaushälften, die einen besonderen Akzent setzen und sich zudem harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen. Bei diesem Projekt verbinden sich die zentrale Lage, die freundliche Architektur und ein überzeugender Komfort.

Die Aufteilung im Erdgeschoss ist mit dem Eingangsbereich, Gäste-WC und einem großzügigen Wohn-Essbereich sehr klassisch, außerdem schließt sich noch der Technikraum an. Natürlich hat das große Wohnzimmer auf der Westseite einen tollen Ausblick in den Garten und die angenehme Mittags- und Abendsonne. Auf der Terrasse lassen sich gemütliche Stunden in der Sonne verbringen und Sie können hier mit einem reichhaltigen Frühstück in den Tag starten.

Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer und das schöne Bad. Das Bad verfügt über eine bodengleiche Dusche, WC und Waschbecken. Im Dachgeschoß mit toller Aussicht ist Platz für den Ausbau zwei weiterer schöner Schlafzimmer.

Die Häuser werden mit einer modernen Luft/Wasser-Wärmepumpe beheizt, eine Photovoltaikanlage ist zusätzlich inklusive. Die Innenausstattung kann selbst aus einer breiten Palette an hochwertigen Materialien ausgewählt werden.

Der Hauspreis ist schlüsselfertig inkl. Grundstück, Bodenplatte, Entwässerung, Erdarbeiten, Bauantrag und Erschließung kalkuliert. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren und die Außenanlage sind nicht inklusive. Dieser Hausvorschlag kann von Ihnen aber bei Kauf individuell geplant und entsprechend geändert werden.

Ausstattung:

Effizienzhaus 40 Plus / Passivhaus-Standard

Das Haus wird als STREIF-Effizienzhaus 40 Plus ausgeführt. Die Außenwand entspricht den Anforderungen an eine Passivhaus-Außenwand. Das bedeutet: sehr starke Energieeffizienz, niedrige laufende Kosten und ein zukunftssicheres Energiekonzept.

Hochwertige Gebäudehülle

Die Konstruktion setzt auf eine massive Holzständerbauweise mit starker Wärmedämmung, kombiniert mit einem Wärmedämmverbundsystem und moderner Fassade.

Besonders attraktiv: viele Farboptionen bei Fassade, Fenstern, Dach und Haustür.

Sehr gute Fenster- und Dämmwerte

Verbaut werden 3-fach-verglaste Kunststoffenster mit sehr guten Wärmedämmwerten.

Zusätzlich gibt es elektrische Rollläden in allen Geschossen, inklusive Lösungen für Rettungsfenster.

Schlüssige Dachlösung mit guter Ausstattung

Das Haus erhält ein 38° Pfettendach, Betondachsteine, Zink-Regenrinnen und 2 hochwertige Dachflächenfenster von Roto inklusive Außenrollos.

Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher inklusive

Die Ausführung enthält eine netzgekoppelte Photovoltaikanlage mit Speicher.

5,34 kWp PV-Leistung und 5,12 kWh Batteriespeicher

Das sorgt für mehr Unabhängigkeit, bessere Energieeffizienz und passt perfekt zum modernen Hauskonzept.

Moderne Wärmepumpentechnologie mit Lüftungssystem

Verbaut wird eine Frischluft-Wärmepumpentechnologie mit:

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

- > 126,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EJ876



Wärmerückgewinnung
Luft-Luft-Wärmepumpe
Brauchwasserwärmepumpe
Pollen-/Feinstaubfilter
App-Steuerung
Blower-Door-Test

Das steht für ein modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnklima.

Innen bereits hochwertig ausgestattet
Bereits enthalten sind unter anderem:

Holztreppen
hochwertige CPL-Innentüren
gespachtelte, tapezierte und weiß gestrichene Wände/Decken in EG und OG
Laminatböden in Wohnräumen
Fliesen in Bädern/WC
Sanitär-Ausstattung für Gäste-WC und Duschbad

Solide Elektroausstattung
Das Haus bietet eine gute Grundausstattung mit:

zahlreichen Steckdosen und Lichtauslässen
CAT-6 / CAT-7 Datenanschlüssen
Antennenanschlüssen
Klingelanlage
vorbereitetem Zählerschrank
Erweiterung für Photovoltaik

Schallschutz bei der Doppelhaushälfte verbessert
Für eine Haushälfte ist eine zusätzliche mineralische Dämmplatte zur schallschutztechnischen Optimierung vorgesehen. Das ist bei einem Doppelhaus ein besonders wichtiger Komfortfaktor.

Lagebeschreibung:

Ihringen ist der wärmste Ort Deutschlands und liegt am südlichen Kaiserstuhl. Von hier erreichen Sie Freiburg mit dem Zug in 23 min. oder auch mit Ihrem Auto. Die S-Bahn fährt von 5 - 24 Uhr und unter der Woche sogar weitgehend alle 30 min.

Die Geschichte Ihringens ist eng verbunden mit dem Wein. Vulkangestein, viel Sonne und die Pflege der Reben durch die Winzerfamilien zeichnen die Qualität der Ihringer Weine aus und prägen den Ort. Auf zahlreichen Hocks und Weinfesten werden die Gäste mit kulinarischen Köstlichkeiten verwöhnt.

Als Paradies für Pflanzen- und Tierfreunde ist die Region ebenso berühmt. Im Frühjahr blühen bereits Mandelbäume und die Temperaturen

nähern sich schon häufig sommerlichen Zeiten. Natur- und Orchideenfreunde finden am Kaiserstuhl ein wahres Mekka. Vor allem das berühmte Liliental mit seinem forstlichen Aboretum (forstliche Versuchsanstalt) verzaubert durch exotische Baumarten wie Mammutbäume. Seltene Tiere wie Gottesanbeterinnen, Smaragdeidechsen und Bienenfresser fühlen sich hier ebenso so zu Hause. Zwischen Lavagestein, Lößboden und Vulkanfelsen erleben Sie südländisches Flair mit mediterranen Pflanzenarten, z.B. wilde Kakteen.

Neben dem einzigartigen Naturerlebnis gibt es viele Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten wie Radfahren, auf oder um den Kaiserstuhl oder ein Abstecher zum kleinen Bruder, dem Tuniberg. Ob Schifffahren auf dem Rhein oder ein Besuch in Freiburg, im Markgräfler Land, ein Ausflug ins Elsass oder in die benachbarte Schweiz, eine erlebnisreiche Zeit ist garantiert.

Sonstiges:

Wir legen großen Wert darauf, Ihnen sorgfältig aufbereitete Informationen bereitzustellen. Alle Angaben in diesem Exposé dienen Ihrer Orientierung und basieren auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen. Trotz gewissenhafter Prüfung können wir für deren Vollständigkeit und Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Bitte beachten Sie, dass dieses Angebot freibleibend und unverbindlich ist. Änderungen, Irrtümer sowie ein Zwischenverkauf oder eine Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Flächenangaben können geringfügig abweichen.

Wir freuen uns, Ihnen mit diesen Informationen eine erste Entscheidungsgrundlage zu bieten und stehen Ihnen gerne für weitere Details und Besichtigungen zur Verfügung.

Exklusiv für Verkäufer: Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Verkäufern bieten wir bis zum 30.04.2026 eine kostenfreie Immobilienbewertung vom Diplom-Sachverständigen (DIA) im Wert von 500 EUR an. Rufen Sie jetzt unter Tel. 0761 - 70 43 94 94 an.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 6 Zimmer

- > 126,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EJ876



Gartenansicht Beispiel 1



Gartenansicht Frontal Beispiel



Frontansicht Beispiel



EG



OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 6 Zimmer

- > 126,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EJ876



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

- > 126,97 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: EJ876



AGB:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.