

EXPOSÉ

# Einfamilienhaus im Ortskern von Ihringen!



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte  
Adresse: 79241 Ihringen  
Baujahr: 1955  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 159,74 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 248 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 2

**VERKAUFT**  
**€ 279.900,-**

**SolidImmo Udo Roth**

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

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	79241 Ihringen - Ihringen
Baujahr	1955
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	159,74 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	248 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	279.900,- €
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	190,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-02-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1955
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provision für Käufer	Kein Käuferhonorar!

## Objektbeschreibung:

Hier können Sie direkt einen Besichtigungstermin buchen:  
<https://www.timum.de/s/xam8mx>

Am PC besichtigen, als ob man direkt in der Immobilie steht:

<http://3d.solidimmo.de/YL903>

(bitte in die Adresszeile Ihres Internetbrowsers kopieren)

Herzlich willkommen im wärmsten Ort Deutschlands: Dieses ruhig

gelegene Einfamilienhaus mit 2 Garagen mitten in Ihringen besteht aus insgesamt 6 Zimmern. Das wirklich Besondere an diesem Haus ist das großzügige Raumangebot und die ruhige Lage in Ihringen. So bleibt viel Freiraum für die Verwirklichung eigener Wohnträume und Gestaltungswünsche.

### Erdgeschoss

Dieser Bereich eignet sich ideal als späterer Altersruhesitz, deshalb auch die großzügige Raumaufteilung und der durchdachte Grundriss. Wohn- und Esszimmer haben allein schon ca. 25,5 qm Fläche und auch das Schlafzimmer, welches sich eine Treppenebene höher befindet, ist mit 19 qm sehr großzügig ausgelegt. Neben der Küche ist der großzügige Flur, in dem Sie Platz für Ihren Einkauf und vieles mehr finden.

Das große Tageslichtbad hat WC, Wanne, Dusche und zwei Waschbecken. Das Gäste-WC schliesst sich direkt an den Eingangsbereich an.

Den großzügigen Balkon mit Ausblick auf die Nachbargärten betreten Sie vom räumlich auf der Westseite gelegenen Schlafzimmer (liegt auf der Zwischenebene) aus.

### Obergeschoss:

Über das Treppenhaus kommen Sie in die zweite Obergeschosebene. Das 15 qm große Durchgangszimmer und das dahinter liegende Schlafzimmer lassen Ihnen alle Freiheiten bei der Einrichtung. Die angrenzende Küche bietet genug Platz, um mit der Familie oder mit Freunden schöne Kochabende zu verbringen.

### Dachgeschoss:

Vom Flur abgehend erreichen Sie über das Treppenhaus zwei weitere Zimmer im Dachgeschoss und einen gut nutzbaren nicht ausgebauten Abstellraum.

Eine Doppelgarage, ein großzügiger Hof mit abschließbarem Tor und die schönen Weinberge von Ihringen runden diesen guten Eindruck positiv ab.

## Ausstattung:

Details im Überblick:

- 6 Zimmer auf vier Ebenen
- inkl. mehrerer Außenstellplätze und 1 Doppelgarage
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 2 separate Gäste-WCs
- sehr gut nutzbarer und großer Sonnen-Balkon
- gut gewartete Ölheizung (Bj. 2002)
- Fenster erneuert (in unterschiedlichen Jahren)

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



- Einbauküche
- ruhige Lage im Ortskern von Ihringen
- kein Garten

## Lagebeschreibung:

Ihringen ist der wärmste Ort Deutschlands und liegt am südlichen Kaiserstuhl. Von hier erreichen Sie Freiburg mit dem Zug in 21 min. oder auch mit Ihrem Auto. Die S-Bahn fährt von 5 - 24 Uhr alle 30 min. Dieses Haus liegt in zentraler Lage im Ortskern von Ihringen in einer ruhigen Seitenstraße.

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:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 190.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Hier können Sie direkt einen Besichtigungstermin buchen:  
<https://www.timum.de/s/xam8mx>

Exklusiv für Verkäufer: Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist?  
Verkäufern bieten wir bis zum 31.03.2019 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:



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

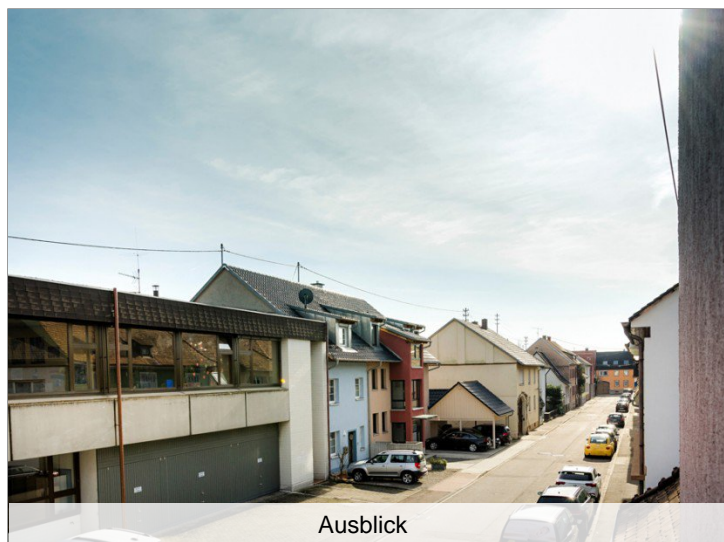
- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



Hof



Balkon



Ausblick



Wohnzimmer



Ausblick



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



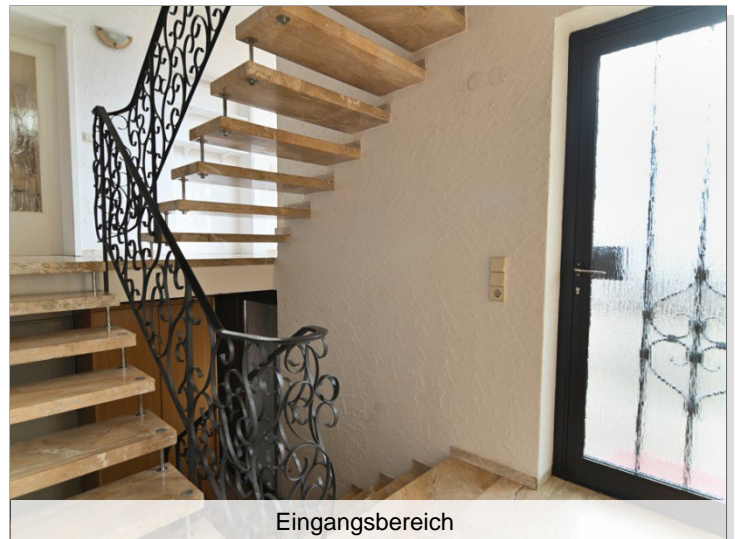
Schlafzimmer



Treppenhaus



Küche



Eingangsbereich



Flur



Treppenhaus

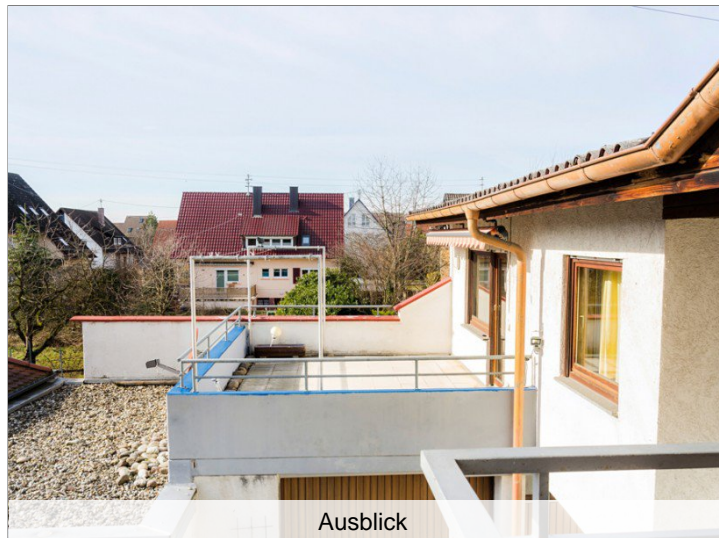
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



Schlafzimmer DG



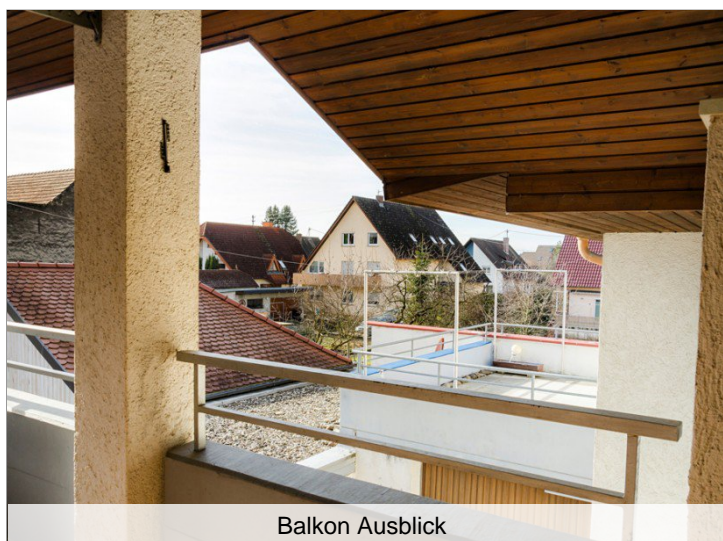
Ausblick



Dachgeschoss



Tageslichtbad



Balkon Ausblick



Ausblick

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



**Termin online wählen**  
einfach und zuverlässig

Code scannen

oder

Link eingeben  
=> [www.timum.de/s/BKzKA4](http://www.timum.de/s/BKzKA4)

Solidimmo Udo Roth powered by timum

**Besichtigungstermine**

**Sie denken über einen Verkauf nach?**

Lären Sie doch bitte zuerst den Wert Ihrer Immobilie und Ihre Fragen ab. Um danach eine fundierte Entscheidung zu treffen. Gerne helfen wir Ihnen dabei.

Herr Udo Roth  
apl. - Sachverständigen (DIA) für Immobilienbewertung

**SOLID IMMO**  
für Rat. Mehr Tat. Mehr Mensch.

EMPFOLHEN AUF  
**GOLD WERT**  
Kauf.de

Telefon: 07 61 - 70 43 94 94  
Internet: [www.solidimmo.de](http://www.solidimmo.de)

**Immobilienbewertung**

**Was unsere Kunden über uns sagen**

**Kompetent, freundlich und sehr...**  
... professionell. Gut durchdachtes Präsentations- und Verkaufskonzept. Berufsmäßig eingespannt und in einer anderen Stadt wohnend, habe ich es geschätzt, dass Herr Theil und Herr Roth mich komplett entlastet haben und in allen Angelegenheiten zu meiner vollsten Zufriedenheit vertreten haben.

Dr. Frank S., Stuttgart

**Rundum gut aufgehoben!**  
Lieber Herr Roth, besten Dank für Ihre freundliche, ehrliche und kompetente Hilfe bei unserem Hauskauf. Sie waren uns ein wertvolle Stütze, einfach alles hat wunderbar geklappt und wir sind sehr zufrieden und glücklich in unserem neuen Heim. Aufrichtigen Dank für alles.

Familie H., Breisach

**Beim Verkauf unserer Immobilie in Denzlingen...**  
...fanden wir in der Firma SolidImmo einen absolut freundlichen und kompetenten Berater. Herr Roth und sein Mitarbeiter Herr Theil standen uns bei allen Fragen und Erledigungen stets zuverlässig beiseite. Durch ihre fachkundige Beratung, die exzellente Präsentation der Immobilie, sowie einer professionellen Preisfindung fanden wir in SolidImmo einen hervorragenden Partner und hätten uns keine bessere Unterstützung wünschen können. Wir waren in höchstem Maße zufrieden und können SolidImmo bestens empfehlen. Wir danken Herrn Roth und Herrn Theil für die großartige Vermittlung! Mit bestem Gruß

Familie M., Denzlingen

**Referenzen**

**Was unsere Kunden über uns sagen**

**Sehr kompetent und zuverlässig!**  
Sehr kompetenter, zuverlässiger und sympathischer Immobilienmakler! Sowohl bei der Einschätzung der Immobilie sowie der Marktbeurteilung sind die Aussagen des Maklers wirklich vertrauenswürdig. Diese Eigenschaften sind bei diesem Berufstand leider nicht immer zu finden. Seriöser Makler .... deshalb 5 Sterne!!!

Tom S., Freiburg

**Flexibel und immer einsatzbereit**  
Solidimmo kann ich jedem weiterempfehlen. Professionelle Arbeit und sehr netter Kontakt. Wir sind sehr zufrieden insbesondere mit der Flexibilität und Einsatzbereitschaft von Herrn Roth und seinem Team. Einfach ein Top-Makler, der Käufer und Verkäufer zusammenbringt und beide Seiten sehr gut vertritt.

Peter H., Emmendingen

**Sehr gut vorbereitet und freundlich!**  
Hervorragend vorbereitet. Sehr freundlich und kompetent. Ich habe bereits einige Immobilienmakler erlebt und ich muss sagen, dass SolidImmo und Herr Roth sich sehr positiv von vielen Anderen unterscheidet. Vielen Dank und beste Grüße

Steffen H., Freiburg

**Referenzen**

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



Grundriss EG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



Grundriss OG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



Grundriss DG



# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 6 Zimmer

- > 159,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: YL903



## **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.