

## Hochwertiges Architektenhaus mit toller Aussicht!



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 79112 Freiburg im Breisgau / Waltershofen

Baujahr: 2001

Zimmerzahl: 6,5

Wohnfläche (ca.): 208,78 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 101,69 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 453 m<sup>2</sup>

Terrasse: ja

Garage: ja

**VERKAUFT**  
**€ 797.900,-**

**SolidImmo Udo Roth**

Merianstr. 29 ° 79104 Freiburg ° Tel.: 0761 70439494

Fax: 0761 70439495 ° info@solidimmo.de ° www.solidimmo.de

> Einfamilienhaus

> Freiburg im Breisgau / Waltersshofen

> 6,5 Zimmer

> 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: KY088



## Objekteckdaten:

|   |  |
|---|--|
| Objektart                                 | Einfamilienhaus  |
| Adresse                                   | 79112 Freiburg im Breisgau / Waltersshofen - Waltersshofen (Stadtteil) |
| Baujahr                                   | 2001   |
| Zimmerzahl                                | 6,5  |
| Wohnfläche (ca.)                          | 208,78 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche (ca.)                          | 101,69 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche (ca.)                   | 453 m <sup>2</sup>   |
| Kaufpreis                                 | 797.900,- €  |
| Terrasse                                  | ja   |
| Garage                                    | ja   |
| Anzahl Stellplätze                        | 4  |
| Stellplatzarten                           | Garage, Freiplatz  |
| Freiplatz                                 | Anzahl 4   |
| Garage                                    | Anzahl 4   |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis  |
| Wesentlicher Energieträger                | GAS  |
| Energieverbrauchskennwert                 | 89,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)  |
| Energieausweis gültig bis                 | 2029-05-27   |
| Energieausweis Jahrgang                   | ab dem 1.5.2014  |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja   |
| Energieausweis Werteklasse                | C  |
| Energieausweis Baujahr                    | 2001   |
| Schlafzimmer                              | 4  |
| Badezimmer                                | 3  |
| Küche                                     | offene Einbauküche   |
| Heizung                                   | Fußbodenheizung  |
| Befeuerung                                | Gas  |
| Zustand                                   | gepflegt   |
| bezugsfrei ab                             | Nach Absprache   |
| Provision für Käufer                      | Kein Käuferhonorar   |

## Objektbeschreibung:

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

<https://3d.solidimmo.de/FX190/>

(bitte in die Adresszeile Ihres Internetbrowsers kopieren)

Eintreten und sofort den Eindruck haben: Hier gehören wir hin. Durch den hochwertig angelegten Außenbereich schon positiv eingestimmt (mit Eingangsüberdachung und 2 seitlichen Garagen) betreten Sie dieses wunderschöne Idyll und vielleicht Ihr neues Zuhause. An sich kommt Ihnen die Aufteilung sicher bekannt vor, aber das Besondere liegt an den Details, der Ausstattung und dem guten Geschmack, den man hier überall spürt. Hier passt einfach alles zusammen!

Wie gesagt, die Aufteilung im Erdgeschoss ist praktisch gut und sehr lebensfreundlich, links die großzügige Küche, rechts das Gäste-WC, ein großer Abstellraum und im Hauptbereich zum Garten hin das große Wohn- und Esszimmer mit tollem Ausblick in Ihren gepflegten Garten. Die großzügige Gestaltung des Flurs führt Sie geradezu ins Wohnzimmer und lädt zum Verweilen ein. Die abgetrennte Küche läßt das Herz aller Kochfans höher schlagen. Mit einer hochwertigen Einbauküche genießen Sie privates und geselliges Kochen zu jeder Zeit! Bei Sommertemperaturen kaum vorstellbar, aber im Winter werden Sie den warmen Kachelofen genießen, der Sie und Ihre Lieben warmhält.

Ein absolutes Highlight ist auch der wunderschöne Garten. Die zwei XXL-Terrassen und der schöne Ausblick sorgen für Entspannung, Sträucher und Bäume für frische Luft und ein angenehmes Naturgefühl. Außerdem kann man den Springbrunnen beim Plätschern beobachten (elektrisch betrieben mit Licht und Sprudelquelle).

Im Obergeschoss finden Sie zwei gleichgroße Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das Hauptbad. Eine Badewanne, eine Dusche, WC, und Waschbecken stehen hier für Sie bereit.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist sicher das großzügig ausgebaute Dachstudio mit den Einbaumöbeln (Schränke und Regale), die alle vom Schreiner handgefertigt sind. Ein weiteres sehr hochwertiges Tageslichtbad inklusive Dusche, WC und Waschbecken finden Sie auch auf dieser Ebene. Von hier aus beobachten Sie die nähere und weite Umgebung und genießen die tolle Aussicht Richtung Freiburg und den Schwarzwald.

Die kleinen Dinge lassen sich sehr gut auf der Erdgeschossebene in dem Abstellraum hinter dem Bad unterstellen. Auch dafür ist gesorgt!

Das Haus ist komplett unterkellert und hat im Souterrain ein lichtdurchflutetes Büro. Die sich anschließenden Kellerräume sind sehr gut nutzbar und teilweise ausgebaut, u.a. ist ein Raum für eine Sauna vorbereitet.

## Ausstattung:

Alle Details auf einen Blick:

> Einfamilienhaus

> Freiburg im Breisgau / Waltershofen

> 6,5 Zimmer

> 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: KY088



- Eingangsüberdachung, damit Sie immer trocken bleiben
- großzügige Flurgestaltung
- Granit und Parkett im Erdgeschoss
- Teppich im 1. OG und DG
- Fußbodenheizung
- Holz-/Alufenster
- Hochwertige Einbauküche
- Massivholzbuchetreppe
- ausgebautes XXL-Studio im Dachgeschoss mit Bad
- Jalousien im WZ/EZ und in den Zimmern im 1.OG zur Süd-West Seite sind Lamellenjalousien aus Aluminium, alle elektrisch bedienbar
- in den weiteren Zimmern sind elektrische Kunststoffrolläden vorhanden, auch bei den Dachfenstern (Ausnahme HW-Raum, Gäste-WC und Bad I.OG, dort manuell bedienbar)
- Moderner Kachelofen
- Gasheizung
- Hochwertige und großzügige Elektroverteilung im ganzen Haus
- Lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume dank toller Lage mit Blick Richtung Weinberge und Schwarzwald
- 2 Bäder + Gäste-WC im Eingangsbereich
- absolut ruhige Lage in Waltershofen
- sehr ruhiger Gartenbereich mit schöner Aussicht und angenehmer Nachbarschaft.
- Sprechanlage
- Sonnen-Markise und Überdachung auf den Terrassen
- 2 Garagen, davon eine mit doppelter Parkmöglichkeit und zwei weitere Außenstellplätze

## Lagebeschreibung:

Das schöne Architektenhaus liegt sehr ruhig in unmittelbarer Nähe der Weinberge.

Waltershofen liegt westlich von Freiburg in die Rheinebene eingebettet und bietet als Ortsteil von Freiburg eine gute Infrastruktur und ein gut angebundenes Verkehrsnetz. Der landwirtschaftlich geprägte Ort hat sich seinen dörfliche Identität behalten können, so überragt kein einziges Hochhaus die Pfarrkirche St. Peter und Paul, die den Mittelpunkt des Dorfes bildet.

Die schöne Lage am Tuniberg lädt zu Spaziergängen und ausgedehnten Wanderungen ein. Am Sportplatz gibt es eine Inliner-Hockey- und Skate-Anlage.

Mit der Anschlussstelle an die Autobahn A5 erreichen Sie Basel in 70 km und Freiburg mit 10 km in kurzer Zeit. Von Waltershofen können Sie direkt mit dem Bus nach Freiburg fahren oder den Bahnhof Gottenheim in 7 Minuten mit dem Auto erreichen. Von dort haben Sie Anschluss nach Freiburg und Breisach.

Waltershofen und Freiburg bieten einen hohen Wert an Kultur und

Freizeitmöglichkeiten, so dass alle auf Ihre Kosten kommen. Das Freiburger Münster und die kleinen Gassen laden zum Bummeln ein, der Rhein und die Weinberge locken mit zahlreichen Wanderwegen.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 89.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Exklusiv für Verkäufer: Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist?

Verkäufern bieten wir bis zum 30.06.2019 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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 6,5 Zimmer

- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088



Garten



Blick von oben



Garten

**Termin online wählen**  
einfach und zuverlässig

Code scannen

Link eingeben  
=> [www.timum.de/s/gp5Zp4](http://www.timum.de/s/gp5Zp4)

oder

Solidimmo Udo Roth poweredby timum

**Besichtigungstermine**



Blick von oben



Ausblick

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Freiburg im Breisgau / Waltershofen

> 6,5 Zimmer

> 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: KY088



Ausblick



Essbereich



ausblick



Küche



Wohnzimmer



Küche

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Freiburg im Breisgau / Waltershofen

> 6,5 Zimmer

> 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: KY088



Flur



Kinderzimmer



Terrasse



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Bad OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 6,5 Zimmer
- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088



Dachstudio



Bad DG

## Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 6,5 Zimmer
- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088



## Sie denken über einen Verkauf nach?

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

Ihr Udo Roth

Dipl. - Sachverständigen (DIA) für Immobilienbewertung



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



Immobilienbewertung



- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 6,5 Zimmer
- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088



## 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

- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 6,5 Zimmer
- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088



## 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

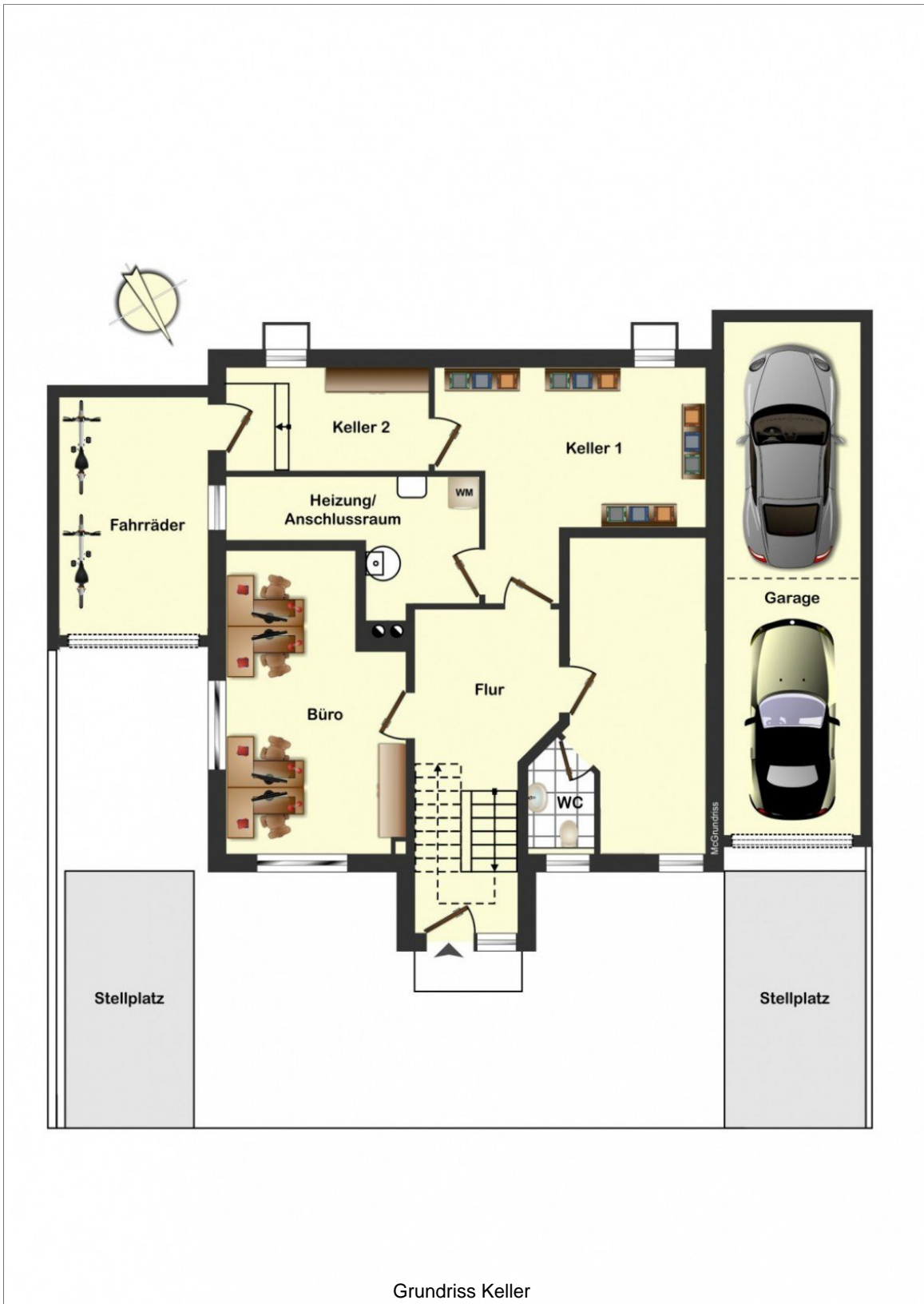


Familie M., Denzlingen

Referenzen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088
- > 6,5 Zimmer



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 6,5 Zimmer
- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088



Grundriss EG

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Freiburg im Breisgau / Waltershofen

> 6,5 Zimmer

> 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

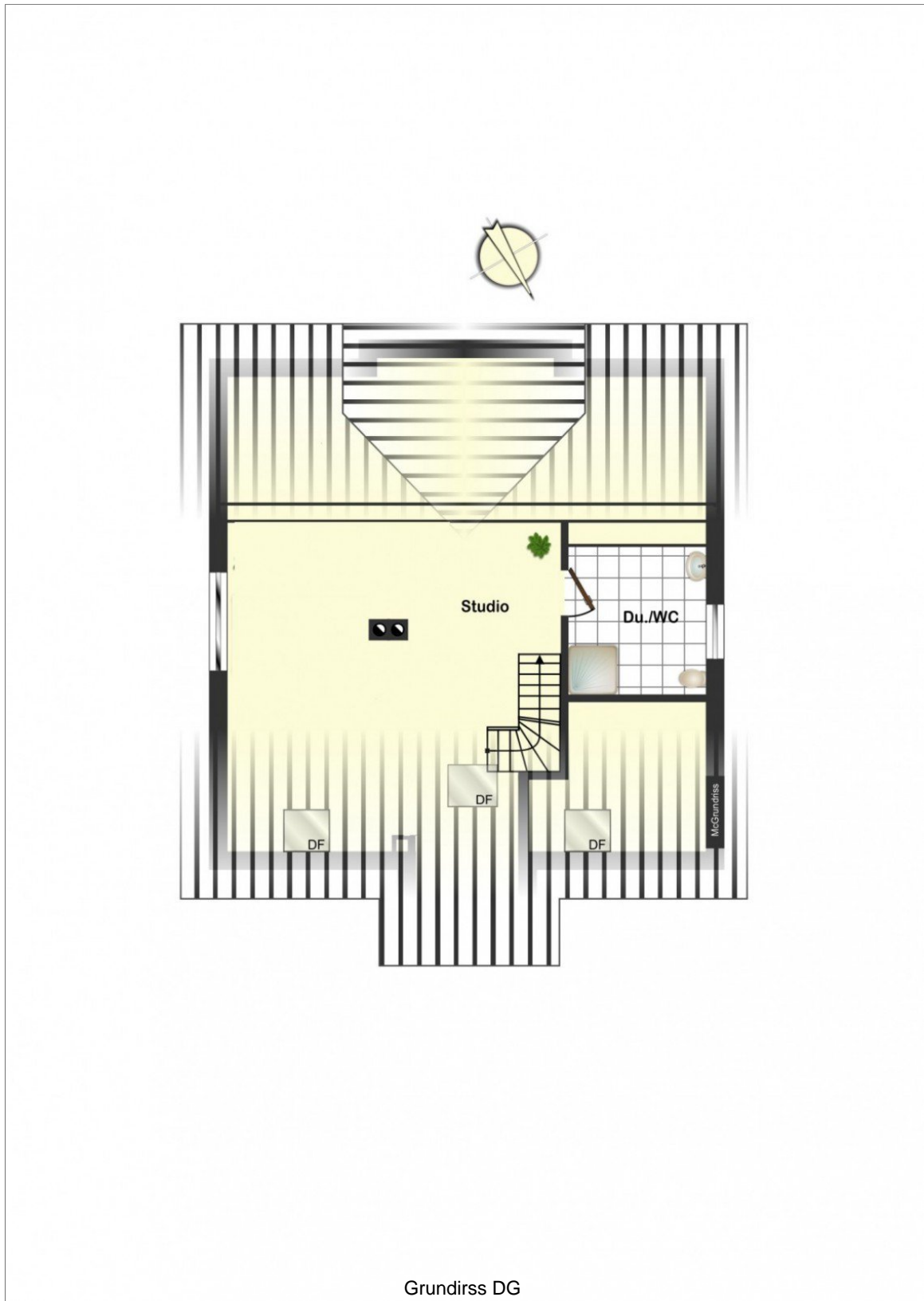
> Objektnummer: KY088



Grundriss OG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 6,5 Zimmer
- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088





# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Freiburg im Breisgau / Waltershofen
- > 6,5 Zimmer
- > 208,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: KY088



## **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.