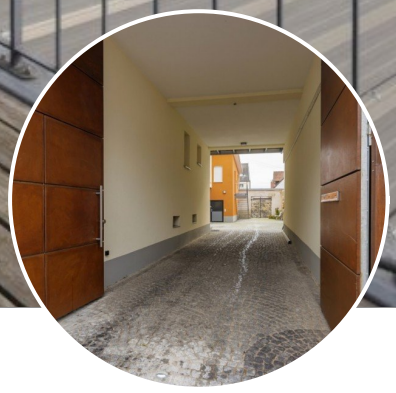
SOLID IMMO
Mehr Rat. Mehr Tat. Mehr Mensch.

EXPOSÉ

Ökologisch kernsanierter ehemaliger Winzerhof in Ihringen



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 79241 Ihringen
Baujahr: 1906
Letzte Modernisierung: 2018
Zimmerzahl: 13
Wohnfläche (ca.): 324,20 m²
Grundstücksfläche (ca.): 423 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	79241 Ihringen - Ihringen (Gemeinde)
Baujahr	1906
Letzte Modernisierung	2018
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	324,20 m²
Grundstücksfläche (ca.)	423 m²
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	6
Stellplatzarten	Garage, Carport, Freiplatz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz
Endenergiebedarf	127,70 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2021-04-30
Energieausweis gültig bis	30.04.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1906
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	90 m²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	35,40 m²
Badezimmer	5
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Objektbeschreibung:

Ihr Weg zur Besichtigung:
1. Fotos ansehen
2. Exposétexte lesen und prüfen, ob für Sie alles passt.
3. Virtuelle Besichtigung ansehen: https://tour.ogulo.com/yRUe
4. Anfrage über das Immobilienportal oder unsere Homepage senden
5. Sie erhalten eine Antwortmail mit Link zum Exposé und zur Vereinbarung Ihres Besichtigungstermins.
6. Termin buchen

Heute sind wir in Ihringen, wärmster Ort Deutschlands und bei vielen Familien sehr beliebt aufgrund der hohen Lebensqualität, die man hier genießen kann. Wer nach einem charmanten Mehrgenerationenhaus sucht, der wird mit diesem kernsanierten und verträumten Anwesen fündig.

Über die elektrisch betriebene Hoftoranlage kommen Sie in den Hof, der nach allen Seiten geschützt ist. Über das Treppenhaus erreichen Sie den Nordflügel, der im Erdgeschoß eine 2- Zimmer-Wohnung hat und im Obergeschooß eine großzügige 8-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 156 qm Wohnfläche. Das Treppenhaus verbindet Nord- und Ostflügel. Im Ostflügel auf einer Zwischenebene befindet sich eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit tollem Balkon und Aussicht über das Dorf. Der Nordflügel ist komplett unterkellert, direkt vor dem Keller ist noch ein WC, das Sie sehr gut nutzen könne, wenn Sie draußen arbeiten oder mit Gästen feiern. Über den großzügigen Innenhof kommen Sie auch zum Südflügel, der einen separaten Eingang hat und mit ca. 52 qm einen super Veranstaltungsraum darstellt. Direkt südlich anschließend befindet sich der Garten, in dem Sie Sonne und Schatten genießen können, ganz wie Sie mögen. Ein Teil des Nachbargrundstücks wurde zusätzlich gepachtet, so ist der Garten nochmal größer und es gibt noch mehr Stauraum für Holzlager, Werkzeug, etc.

Ausstattung
Das von 2013-2015 komplett kernsanierte Haus überzeugt mit behaglichem und modernem Flair. Das Haus ist einer modernen und sehr energieeffizienten Wand- und Deckenheizung ausgestattet, die eine sehr angenehme Strahlungswärme gibt. Es ist ähnlich einer Fussbodenheizung, nur dass die dünnen Rohre in Wand und Decke im Putz integriert sind. Die Wand- und Deckenheizung wird von einer Scheitholzheizung mit großem Pufferspeicher gespeist. Im Sommerbetrieb wird das Warmwasser über eine Luft-Wärmepumpe generiert. Es ist auch möglich, die Luftwärmepumpe das ganze Jahr für Warmwasser und Heizung zu nutzen.
Im Innenbereich wurden die Wände mit einem ökologischen Biokalkputz versehen. Das Dach wurde mit Schafswolle und Gutexplatten gedämmt, was ein sehr angenehmes Raumklima ergibt. Außerdem ist im Dach ein Edelstahlgewebe von YShield eingelegt, das Strahlung von außen abschirmt. Die Innenfensterbänke sind alle aus Granit, in der oberen Wohnung um im Ostflügel sehr hochwertiger Nero Assoluto. Fast alle Wandflächen sind verputzt und mit der Biofarbe Keim Biosil gestrichen. Die Sanitärgegenstände sind von Villeroy & Boch, Keramag, Keuco und Duravit. An den Außenwänden des Nordflügels ist auch ein hochwertiger, biologischer Wärmedämmputz aufgetragen, der zwischen 8 - 13 cm stark ist. Die Maisonettewohnung ist Nordflügel und das Büro im Ostflügel sind mit sehr hochwertigen Eiche-Landhausdielen (gebürstet, gekalkt, geölt, handgehobelt) ausgestattet. Hauseingang und alle Wohnungen sind mit elektronischen Schließzylindern in Kombination mit einer App-gesteuerten Zutrittsorganisation ausgestattet. Alle 3 Wohnungen haben moderne und zeitgemäße Einbauküchen. Außerdem befindet sich überall eine moderne Cat 6 - Verkabelung in den Wohn- und Schlafräumen.

Ausstattung:

Alle Details auf einen Blick:

- Haus mit drei Wohnungen und großem Veranstaltungsraum
- Wohnungen jeweils mit Tageslichtbad und Einbauküche
- hochwertige Wand- und Deckenheizung, die angenehme Strahlungswärme gibt.
- Luftwärmepumpe für Warmwasser im Sommerbetrieb, Scheitholzheizung im Winterbetrieb
- elektrisches Hoftor
- großer Garten mit zusätzlichem gepachteten Garten (tlw. Nutzgarten mit Tomaten, Gurken, Zwiebeln, etc)
- elektronische Schließanlage (Appsteuerung möglich)
- ruhige Lage in Ihringen, dennoch sehr zentral
- Sprechanlage
- 2x Garagenstellplätze und weitere ca. 4 Stellplätze im Hof möglich
- hochwertige technische und ökologische Gesamtaussstattung

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.

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

ins Elsass oder in die benachbarte Schweiz, eine erlebnisreiche Zeit ist garantiert.

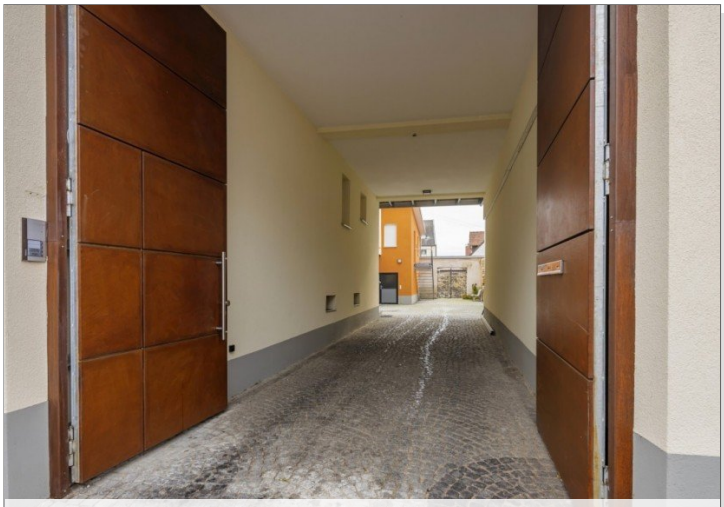
Sonstiges:

Exklusiv für Verkäufer: Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist? Verkäufern bieten wir bis zum 30.11.2022 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:

Blick von oben

Außenansicht Nordflügel



Hofeinfahrt Nordflügel

Hofansicht

Ansicht Nordflügel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Ansicht Hof

Aussicht Süden

Außenansicht Ostflügel

Außenansicht Südflügel

Außenansicht Ost- und Südflügel

Ansicht Südflügel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

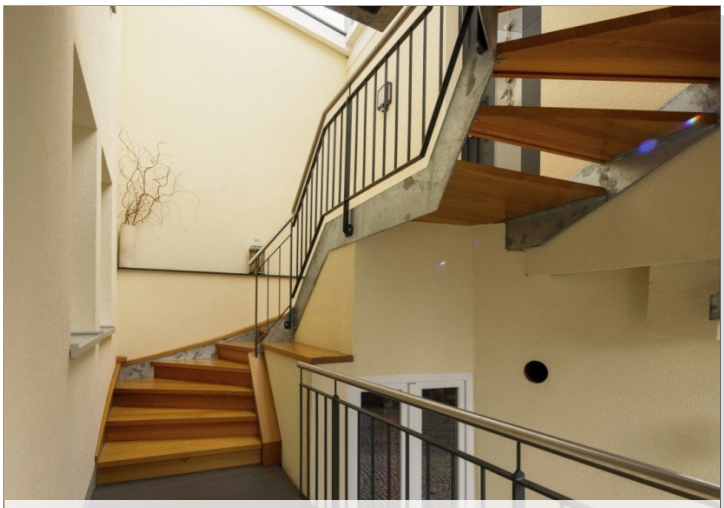
SolidImmo Udo Roth
Merianstr. 29 ° 79104 Freiburg
Tel.: 0761 70439494 ° Fax: 0761 70439495
info@solidimmo.de ° www.solidimmo.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

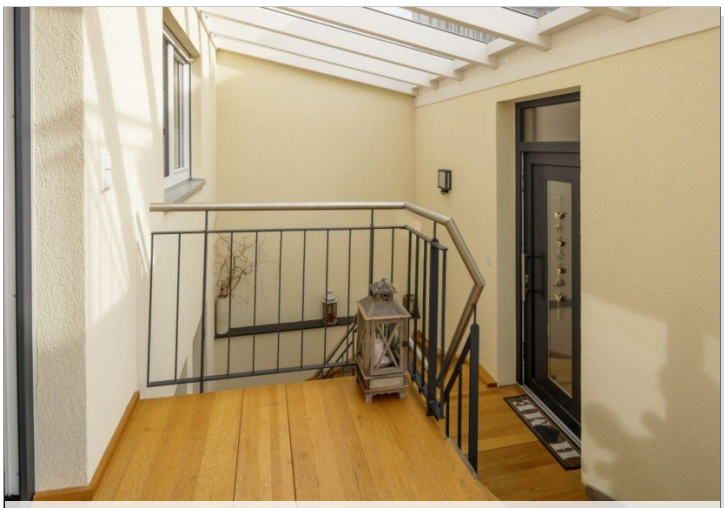
Garten

Balkon OG Nordflügel



Treppenhaus

Balkon OG Ostflügel



Treppenhaus Nordflügel

Südbalkon 2. OG Ostflügel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Flur OG Nordflügel

Küche OG Nordflügel

Flur OG Nordflügel

Küche OG Nordflügel

Bad OG Nordflügel

Wohnen OG Nordflügel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Wohnen OG Nordflügel

Ankleide OG Nordflügel

Bibliothek OG Nordflügel

Büro OG Nordflügel

Schlafen OG Nordflügel

Schlafen 1 DG Nordflügel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Schlafen 2 DG Nordflügel

Wohnzimmer OG Ostflügel

Schlafen 3 DG Nordflügel

Wohnzimmer OG Ostflügel

Bad DG Nordflügel

Küche OG Ostflügel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Schwedenofen OG Ostflügel

Schlafen DG Ostflügel

Bad OG Ostflügel

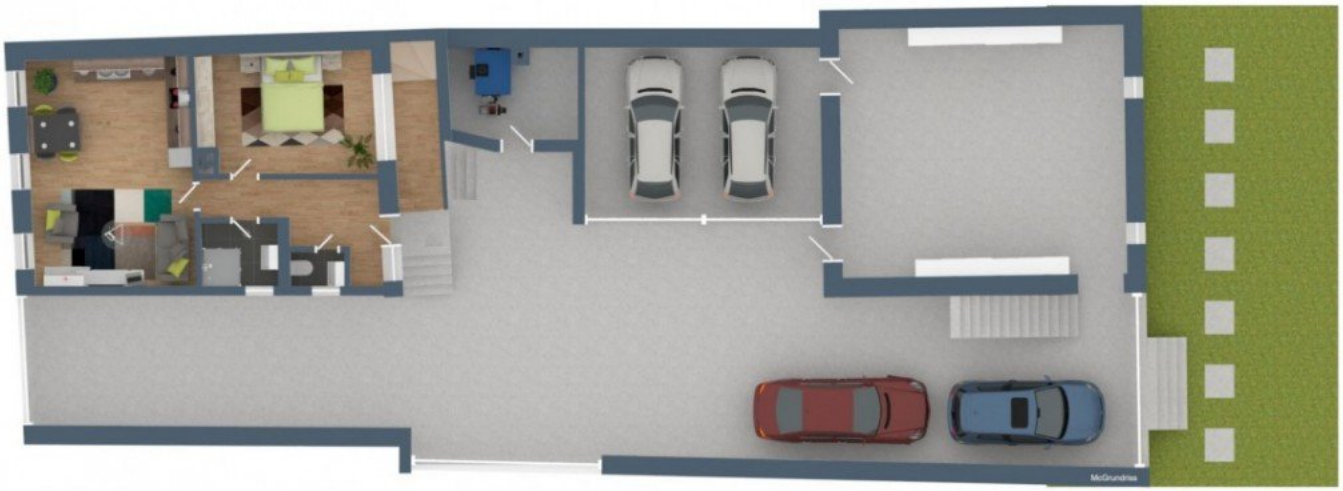
Schlafen DG Ostflügel

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673



Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Grundriss 1.OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

Ansprechpartner:

Herr Udo Roth

Telefon: 0761 70 43 94 94
E-Mail: udo.roth@solidimmo.de

Firmendaten:

SolidImmo Udo Roth
Inh. Herr Udo Roth
Merianstr. 29
79104 Freiburg Im Breisgau

Tel.: 07 61 . 70 43 94 94
Fax: 07 61 . 70 43 94 95
E-Mail: info@solidimmo.de
Web: www.solidimmo.de

Vertretungsberechtigter: Udo Roth

Berufsaufsichtsbehörde: Amt für öffentliche Ordnung Freiburg

Kammer: Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE257301174

Inhaltlich verantwortlich im Sinne des § 55 RStV (Staatsvertrag für Rundfunk und Telemedien: Udo Roth (Anschrift wie oben)

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald in Freiburg erteilt. Udo Roth

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Ihringen
> 13 Zimmer
> 324,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: RL673

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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