

## Zentral in Ihringen bauen!



### ECKDATEN

Objektart: Wohngrundstück  
Adresse: 79241 Ihringen  
Wohnfläche (ca.): 137,49 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 613 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: 2  
Bebaubar nach: Bebauungsplan  
Erschließung: voll erschlossen  
GFZ: 1  
GRZ: 0.4

**Kaufpreis**  
**€ 439.900,-**

**SolidImmo Udo Roth**

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

> Wohngrundstück

> Ihringen

> 613 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: EJ878



## Objekteckdaten:

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Objektart               | Wohngrundstück        |
| Adresse                 | 79241 Ihringen        |
| Wohnfläche (ca.)        | 137,49 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche (ca.) | 613 m <sup>2</sup>    |
| Kaufpreis               | 439.900,- €           |
| Badezimmer              | 2                     |
| Bebaubar nach           | Bebauungsplan         |
| Erschließung            | voll erschlossen      |
| GFZ                     | 1                     |
| GRZ                     | 0,4                   |
| bezugsfrei ab           | Sofort                |

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 613 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Ihringen. Das Grundstück bietet eine hervorragende Möglichkeit, Ihren individuellen Wohntraum in einer der sonnigsten Gemeinden Baden-Württembergs zu verwirklichen.

Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sodass eine hohe Lebensqualität von Anfang an gewährleistet ist. Die gut ausgebaute Infrastruktur der Gemeinde sowie die hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte machen dieses Grundstück besonders interessant für Familien, Paare und alle, die das Landleben in modernem Ambiente schätzen.

Das Grundstück bietet dank seiner Größe ausreichend Platz für ein großzügiges Einfamilienhaus mit Garten oder ein Doppelhaus, je nach den eigenen Vorstellungen und den geltenden Bebauungsvorschriften. Die ruhige und dennoch zentrale Lage schafft die ideale Grundlage für ein Zuhause, das Erholung und Alltagspraktikabilität miteinander verbindet.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Grundstück in dieser begehrten Lage am Fuße des Kaiserstuhls zu erwerben und profitieren Sie von der einzigartigen Kombination aus Natur, Weinkultur und guter Infrastruktur, die Ihringen zu einem so besonderen Wohnort macht.

## 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 31.05.2025 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:

- > Wohngrundstück
- > Ihringen

- > 613 m<sup>2</sup> Grundstück
- > Objektnummer: EJ878



Luftaufnahme



Blick Sued-Osten



Blick Nord-Osten



Blick Osten

## 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 Grub

Familie M., Denzlingen

## Referenzen

## 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.

Herr Udo Roth

apl. - Sachverständigen (DIA) für Immobilienbewertung



Telefon: 07 61 - 70 43 94 94  
Internet: www.solidimmo.de



Immobilienbewertung



> Wohngrundstück

> Ihringen

> 613 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: EJ878



## 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



### 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



### 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

Referenzen+1



# Eckdaten

> Wohngrundstück

> Ihringen

> 613 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: EJ878



## **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.