

Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial in Ihringen



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 79241 Ihringen
Baujahr: 1988
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Grundstücksfläche (ca.): 310 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 439.900,-

> Doppelhaushälfte
> Ihringen
> 5 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: MA961



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	79241 Ihringen
Baujahr	1988
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	310 m ²
Kaufpreis	439.900,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	215,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-10-13
Energieausweis gültig bis	13.10.2036
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1988
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20 m ²
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	EG Wohnung frei

Objektbeschreibung:

In wenigen Minuten zum Besichtigungstermin:

1. Fotos ansehen
2. Exposétext lesen und die 360-Grad-Tour machen:
<https://tour.ogulo.com/6WyR>
3. Anfrage über das Immobilienportal oder unsere Homepage senden
4. Exposé und Terminlink per Mail erhalten
5. Besichtigungstermin buchen

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1986 bietet auf ca. 120 m² Wohnfläche und zwei Etagen insgesamt fünf Zimmer, die sich flexibel auf die Bedürfnisse einer wachsenden Familie einrichten lassen. Drei Badezimmer sorgen dafür, dass der Morgen auch mit mehreren Kindern entspannt bleibt. Das Haus trägt seinen Charakter offen: Es besteht Sanierungsbedarf, der gleichzeitig die Chance eröffnet, alles nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, von der Raumaufteilung bis zur Materialwahl. Besonders interessant ist das vorhandene Ausbaupotenzial im Dach, das zusätzlichen Wohnraum ermöglicht, sei es ein weiteres Kinderzimmer, ein Homeoffice oder ein gemütlicher Rückzugsort.

Der große Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitig nutzbare Fläche. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gasheizung.

Aktuell ist eine Ein-Zimmer-Wohnung im Haus vermietet.

Ausstattung:

Vorteile auf einen Blick:

- schöne Gartenfläche
- Badezimmer mit Fenster
- gut nutzbare Einbauküche
- großer Balkon
- Dachspitz mit großer Ausbaumöglichkeit
- herrliche, naturnahe Lage am Rand des Ortes
- angenehme Nachbarschaft
- PKW-Stellplätze vor dem Haus und Garage

Lagebeschreibung:

In Ihringen, dem wärmsten Ort Deutschlands, wohnen Sie am wunderschönen Kaiserstuhl umgeben von Weinbergen. Zur S-Bahn Linie, mit welcher Sie in ca. 20 min Freiburg erreichen, sind es nur wenige Gehminuten. Die Europastadt Breisach am Rhein, erreichen Sie in nur 5 min Fahrtzeit. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Friseure und Banken finden Sie in aller nächster Nähe. Im Ort selber gibt es zwei Kindergärten, eine Gesamtschule und eine Förderschule. Auch für Naturfreunde ist Ihringen der ideale Ort. Zahlreiche Wander- und Freizeitmöglichkeiten zeichnen die Gegend um Ihringen und Breisach, bis nach Frankreich hinüber aus. Ebenso ist der Schwarzwald in kürzester Zeit zu erreichen.

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

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MA961



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 30.11.2026 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:



Außenansicht



Eingang



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MA961



EG Essbereich



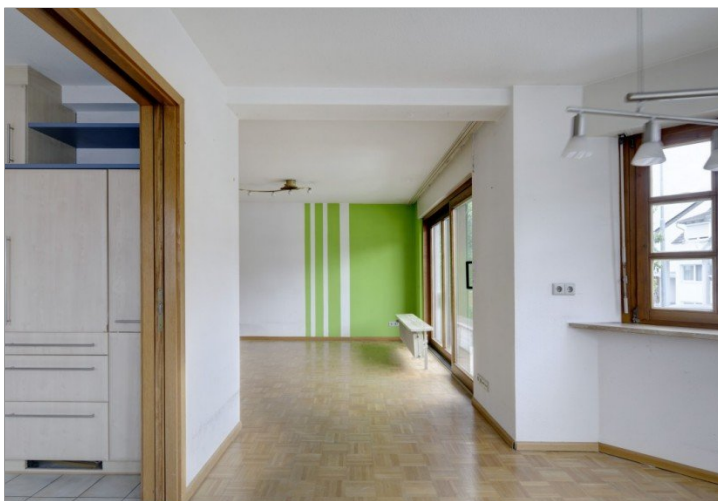
EG Küche und Essbereich



EG Küche



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer



EG Badezimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MA961



EG Badezimmer



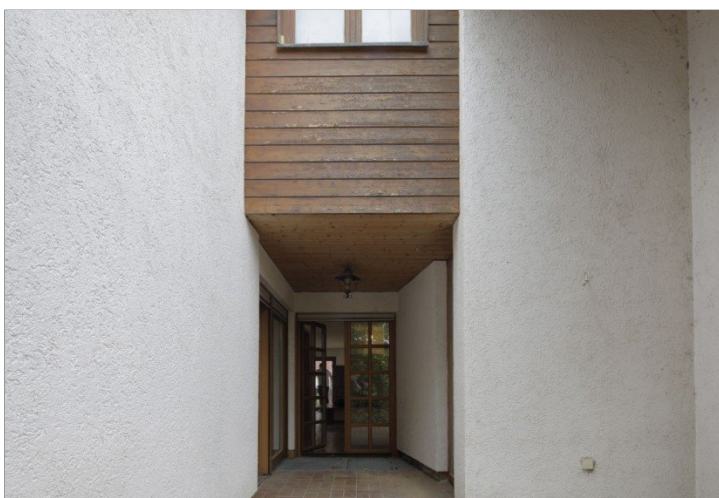
Treppenhaus



Außenbereich



Zimmer über Garage



Außenbereich



OG Badezimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MA961



OG Küche



OG Wohnraum



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer



OG Badezimmer



Dachspitz

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MA961



Dachspitz



Garage

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

pl. - Sachverständigen (DIA) für Immobilienbewertung



Telefon: 07 61 - 70 43 94 94
Internet: 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



Referenzen

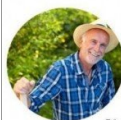
Beim Verkauf unserer Immobilie in Denzlingen...

...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



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



Referenzen1



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

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Itringen
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MA961



Grundriss Erdgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MA961



Grundriss Obergeschoss

- > Doppelhaushälfte
- > 120 m² Wohnfläche
- > Ihringen
- > Objektnummer: MA961
- > 5 Zimmer

Firmendaten:

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

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:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ihringen
- > 5 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: MA961



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.