

Objektnummer	VKO-EFH_H-T-01
Lage	Herbolzheim - Tutschfelden
Typ	Einfamilienhaus
Stockwerk	-
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und herrlichem Weitblick. Perfekt für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungsspielraum suchen.
Wohnfläche	ca. 117 qm
Anzahl Räume	5
Anzahl WC	3
Vermietungsstatus	leerstehend
Grundstück	ca. 744 qm
Baujahr	1965
Energieausweis	Endenergiebedarf 422,2 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	H
Baujahr Wärmeerzeuger	2001
Preis	495.000 €
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereiche und Garage
Beschreibung	Dieses freistehende Einfamilienhaus in Herbolzheim-Tutschfelden bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ein großzügiges Zuhause in ruhiger Wohnlage mit herrlichem Weitblick und viel Entwicklungspotenzial suchen.

Das provisionsfrei für den Käufer angebotene Wohnhaus überzeugt durch sein großzügiges Hanggrundstück, den liebevoll angelegten Garten sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Grundstücks vermittelt die Immobilie einen gepflegten Eindruck. Die erhöhte Lage, die gewachsene Gartenanlage und die großzügigen Außenflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig bietet das Haus die ideale Grundlage, um durch eine zeitgemäße Modernisierung ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Raum für Ihre Wohnideen

Das Wohnhaus erstreckt sich über das Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie ein

Untergeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Große Fensterflächen sorgen in vielen Bereichen für eine angenehme Belichtung und schaffen helle Wohnräume.

Sonnenterrasse mit herrlichem Weitblick

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse im Erdgeschoss, die sich oberhalb der Garage befindet. Von hier genießen Sie einen schönen Weitblick über die umliegende Landschaft und können sonnige Stunden in angenehmer Privatsphäre verbringen. Ob gemeinsames Frühstück, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden nach Feierabend – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf ideale Weise.

Großzügiges Hanggrundstück mit Garten

Das weitläufige Hanggrundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber und Familien. Der schöne Garten mit seinem Baumbestand schafft eine angenehme Atmosphäre und bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Durch die verschiedenen Ebenen entstehen reizvolle Aufenthaltsbereiche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Eine weitere Terrasse im Gartengeschoss verbindet den Wohnbereich des Untergeschosses harmonisch mit dem Garten.

Das Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Hier befinden sich die Wohnräume mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Der Wohn- und Essbereich wird durch große Fensterflächen angenehm belichtet und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Neben der Küche stehen ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Ausgebautes Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und erweitert das Raumangebot um zwei weitere Zimmer sowie ein separates WC mit Waschbecken. Ob als Kinderzimmer, Gästebereich, Homeoffice oder Hobbyraum – diese Ebene eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für das Dachgeschoss liegen keine Grundrisszeichnungen vor.

Das Untergeschoss – vielseitig nutzbar

Das Untergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Kellerräume. Neben mehreren Nutz- und Lagerräumen befinden sich hier wohnähnlich nutzbare Räume mit einer Küchenzeile sowie direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Er verleiht dieser Ebene einen besonders wohnlichen Charakter.

Dadurch eignet sich diese Ebene beispielsweise als Gästebereich, Hobbybereich, Homeoffice oder für das Mehrgenerationenwohnen. Der derzeitige Wohnbereich im Untergeschoss ist bis zum 31.10.2026 an

eine Einzelperson vermietet.

Zusätzlich stehen ein Heizraum mit Dusche, weitere Kellerräume sowie eine Werkstatt zur Verfügung.

Garage und Nutzflächen

Die großzügige Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzliche Stellflächen für Fahrräder, Motorräder oder Gartengeräte. Mehrere Keller- und Lagerräume ergänzen das Platzangebot und schaffen ideale Voraussetzungen für Heimwerker oder Familien mit erhöhtem Stauraumbedarf.

Modernisierung eröffnet neue Möglichkeiten

Das Wohnhaus wurde über viele Jahre gepflegt und befindet sich in einem funktionstüchtigen und bewohnbaren Zustand. Die Ausstattung entspricht jedoch überwiegend einem früheren Modernisierungsstandard und entspricht in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort, Energieeffizienz und Gestaltung.

Für die zukünftigen Eigentümer eröffnet sich dadurch die attraktive Möglichkeit, die Immobilie umfassend zu modernisieren und sie nach den eigenen Vorstellungen zu einem zeitgemäßen Zuhause weiterzuentwickeln.

Die solide Grundstruktur, das großzügige Raumangebot sowie das attraktive Grundstück bieten hierfür hervorragende Voraussetzungen.

Highlights auf einen Blick

- Provisionsfrei für den Käufer
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Großzügiges Hanggrundstück
- Ruhige Wohnlage in Herbolzheim-Tutschfelden
- Sonnenterrasse mit herrlichem Weitblick
- Weitere Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Liebevoll angelegter Garten mit altem Baumbestand
- Ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Zimmern und separatem WC
- Großzügige Garage mit Werkstatt
- Mehrere Keller- und Lagerräume

- Funktionale Raumaufteilung
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Großes Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial

Ob als neues Zuhause für die Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten – diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für:

- Familien mit Kindern
- Mehrgenerationenhaushalte
- Paare mit erhöhtem Platzbedarf
- Selbstständige mit Homeoffice
- Gartenliebhaber
- Käufer, die den Charakter einer gepflegten Bestandsimmobilie schätzen und ihr Eigenheim nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Hinweis zur Anbaubaulast: Das Verkaufsgrundstück (Flurstück 2340) ist mit einer Anbaubaulast gemäß § 71 LBO belastet. Diese verpflichtet den jeweiligen Grundstückseigentümer bei einem zukünftigen Bauvorhaben zum Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze des Flurstücks 2331 (siehe beigefügten Lageplan). Die Verpflichtung gilt auch für Rechtsnachfolger. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Baulastenverzeichnis.

Die im Exposé verwendeten Fotografien können teilweise digital optimiert oder einzelne Darstellungen KI-gestützt visualisiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Fazit: Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint eine attraktive und ruhige Wohnlage in Herbolzheim-Tutschfelden mit einem großzügigen Hanggrundstück, einem herrlichen Weitblick und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflegte Bestandsimmobilie bietet eine solide Grundlage für alle, die den Charme eines klassischen Einfamilienhauses schätzen und den Wohnkomfort durch eine zeitgemäße Modernisierung nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Ob als neues Zuhause für die Familie, für das Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten – diese Immobilie eröffnet vielfältige Perspektiven und bietet beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität.

Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Potenzial dieser provisionsfrei für den Käufer angebotenen Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus und seine zahlreichen Möglichkeiten vor Ort vorstellen zu dürfen.

Weitere attraktive Kauf- und Mietangebote finden Sie unter: www.nn-immobilien.de

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

N&N Immobilien e.K. HRA 706560
USt.-ID: DE225407443

Lage	Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage von Herbolzheim-Tutschfelden, einem idyllischen Ortsteil der Stadt Herbolzheim im nördlichen Breisgau. Die erhöhte Lage des Grundstücks bietet einen schönen Ausblick über die Umgebung und verleiht der Immobilie einen besonderen Wohnwert. Tutschfelden zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme, die umgebende Natur und eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Das gewachsene Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bietet ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Spaziergänge, Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nur wenige Fahrminuten entfernten Herbolzheim. Der Bahnhof Herbolzheim sowie die nahegelegene Autobahn A5 sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Freiburg, Offenburg und Basel. Auch der beliebte Europa-Park Rust ist in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage macht Herbolzheim-Tutschfelden zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge des Landlebens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten.
-------------	--

Grundrisse: Grundriss-EG-Skizze-visualisiert



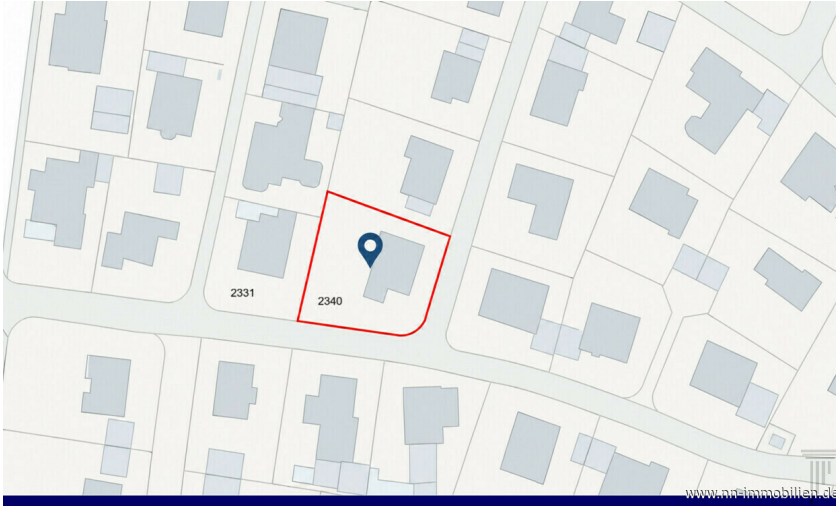
Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Grundriss-UG-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Lageplan - visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.