

**Ruhig gelegen mit großem Grundstück, am Ende einer Sackgasse – großzügiges Einfamilienhaus in Freiburg Waltershofen !**



**Lage:**

**sehr ruhig am Ende einer Sackgasse  
gelegen in Freiburg-Waltershofen**

**Objektart:**

**1 Familienhaus – auch als 2 Familienhaus nutzbar -**

**Zimmer:**

**6,5**

**Wohnfläche:**

**ca. 155 m<sup>2</sup>**

**Grundstück:**

**ca. 797 m<sup>2</sup>**

**Baujahr:**

**1982**

**Küche:** ja, hochwertig und luxuriös

**Keller:** ja

**Heizung:** Öl-Zentralheizung

**Stellplatz:** ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden  
(Bau einer Garage möglich)

**Besonderheiten:**

- sehr ruhig am Ende einer Sackgasse
- großes Grundstück
- als 1 oder Familienhaus nutzbar

**Kaufpreis:** **nur Euro 680.000,-**  
zuzüglich vom Käufer zu bezahlende  
3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).  
Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.

Da es sich beim Verkauf um die Auflösung einer Erbengemeinschaft handelt und der Verkauf einer betreuungsgerichtlichen Zustimmung bedarf, wird die Liegenschaft auftragsgemäß mittels eines Bieterverfahrens veräußert und der Zuschlag wird somit an den Höchstbietenden erfolgen.  
Gerne teilen wir Ihnen nach Kontaktaufnahme Ihrerseits die weitere Vorgehensweise im Verfahren Schritt für Schritt mit.

**Haustour:** <https://youtu.be/Rdt4zZYJpsg>

Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste und gelangen Sie auf unser Impressionsvideo zu dieser Traumimmobilie oder scannen Sie nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett.



**Ihr  
Ansprechpartner:**



**Marvin Kessler**

**Telefon:**

**0761-211 97 79**

**Email:**

**marvin.kessler@kesslerimmobilien.de**

**weitere Angebote  
finden Sie unter:**

**[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)**

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.  
Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen  
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.  
Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.  
Vorkennntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.  
Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, welches von den Bauherren so gebaut wurde, dass es jederzeit auch als 2 Familienhaus genutzt werden kann, befindet sich ruhig gelegen in Freiburg-Waltershofen.

Das Objekt verfügt über eine sehr gute Bausubstanz. Vorteilhaft ist, dass von Seiten der Eigentümer noch nicht renoviert wurde, so dass Sie Ihren eigenen Geschmack verwirklichen können.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und schleifen Sie diesen Rohdiamanten.

Im Erdgeschoss verfügt das Haus über eine geräumige Diele, die Wohnküche, den Essbereich mit Übergang ins helle, großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon, eine 2. Diele, ein Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein Bad mit Badewanne, WC, Waschbecken und Fenster.

Im Dachgeschoss verfügt das Haus über eine kleine Galerie, den Flur, ein Kinderzimmer, ein weiteres Kinderzimmer, das geräumige Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken und Fenster sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum 2. großzügigen Balkon sowie mit Aufgang zur Galerie.

Das Schlafzimmer wäre bei einer 2 Familienhausnutzung als Wohnzimmer nutzbar (siehe Grundrisse im Exposé).

Die Galerie ist bereits ausgebaut. Es müssen nur noch die Belagsarbeiten vollendet werden.

Das Haus ist vollunterkellert. Im Untergeschoss befindet sich die Diele, ein helles, geräumiges Hobbyzimmer mit 2 Heizkörpern und 2 Fenstern, ein großer Keller mit Zugang zum Heizraum sowie mit Zugang zum Garten.

# Impressionen geräumiges Einfamilienhaus in Freiburg-Waltershofen



**mit großem Grundstück  
und auch als  
2 Familienhaus nutzbar**

## HAUS - GARTENSEITE



## HAUS - GARTENSEITE 2



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



HAUS



HAUS



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**DIELE EG**

**DIELE EG 2**





**WOHNEN**



**ESSEN**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**BALKON EG**



**BAD EG**

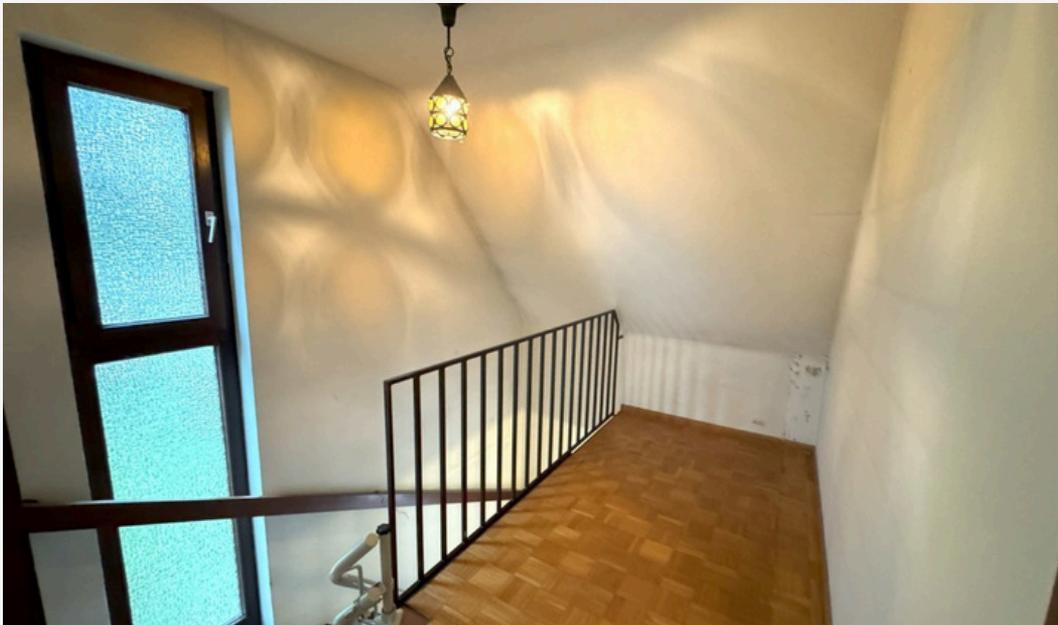


ZIMMER EG



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**KLEINE GALERIE DG**



**KINDERZIMMER 1**



**KINDERZIMMER 2**



**FLUR DG**



## SCHLAFZIMMER



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

## BALKON SCHLAFZIMMER



## BALKON SCHLAFZIMMER



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**GALERIE**



**BEREITS ZUM  
AUSGEBAU  
VORBEREITET**

**GALERIE**



**Tobias Kessler**

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



**BAD**



**BAD**



**DIELE - KELLER**



**KELLER**





**HOBBYRAUM**

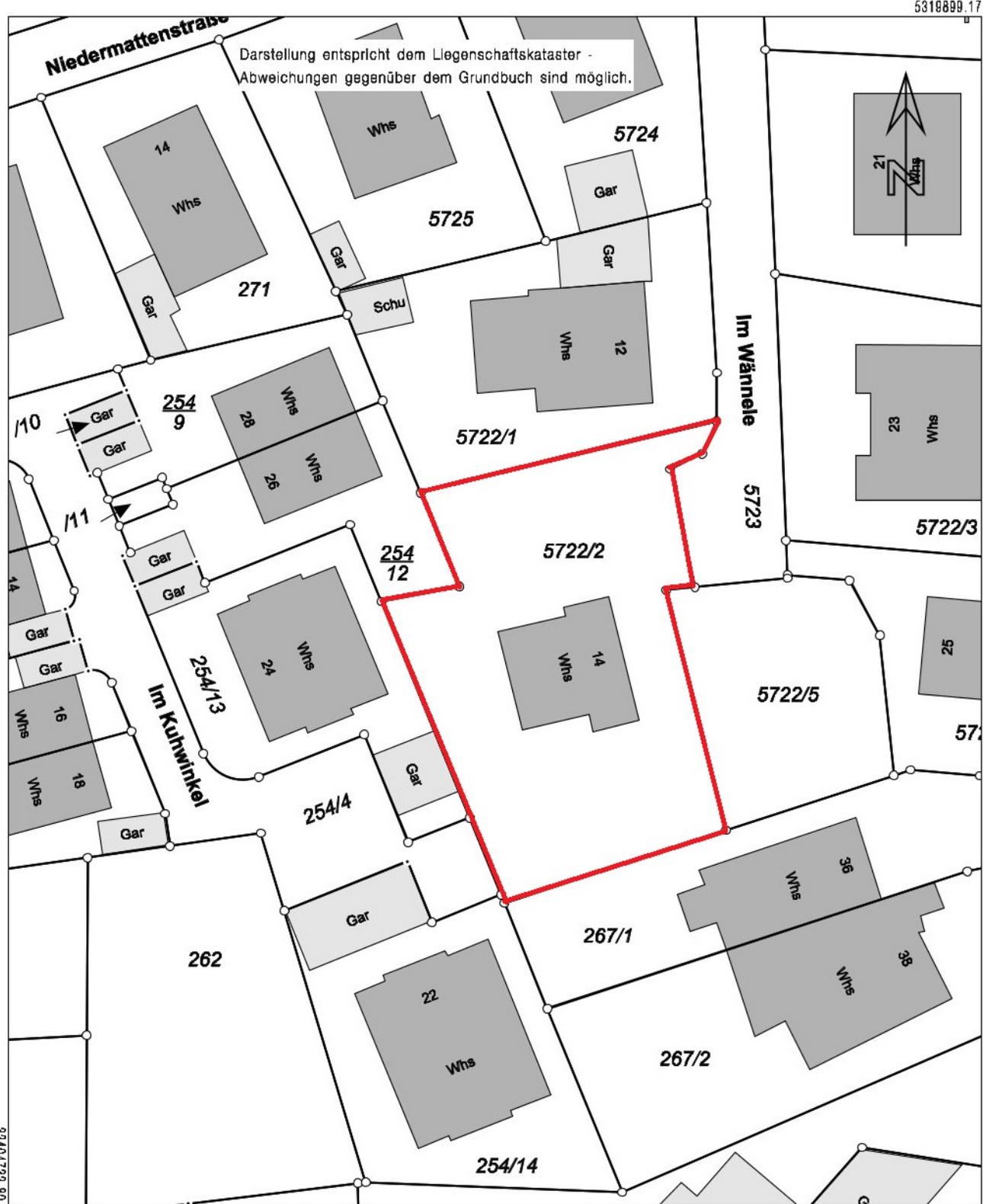


# Lageplan

<b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>	<b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b> <b>Liegenschaftskarte 1 : 500</b> Erstellt am 04.10.2024
<b>Stadt Freiburg im Breisgau</b> <b>Vermessungsbehörde</b> Berliner Allee 1 79114 Freiburg im Breisgau	

Flurstück: 6722/2  
Flur: 10  
Gemarkung: Waltershofen

Gemeinde: Freiburg im Breisgau  
Kreis: Stadtkreis Freiburg im Breisgau  
Regierungsbezirk: Freiburg



32404792.80

32404819.80

5319795.67

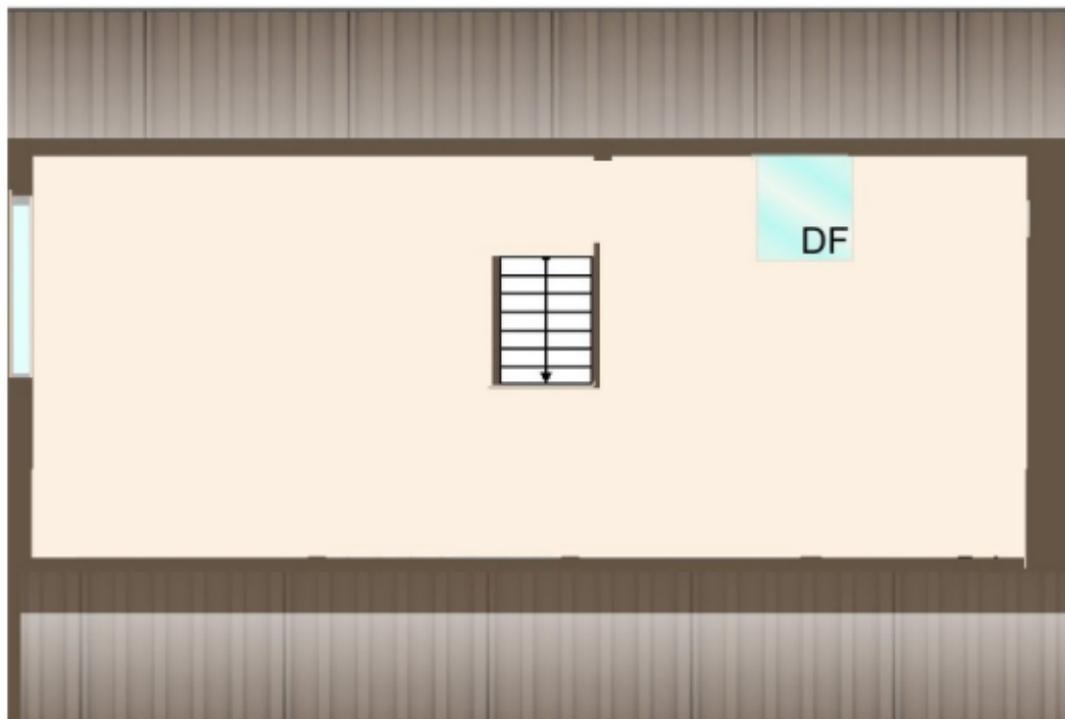
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs-  
vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 609)  
in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden,  
zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn  
die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

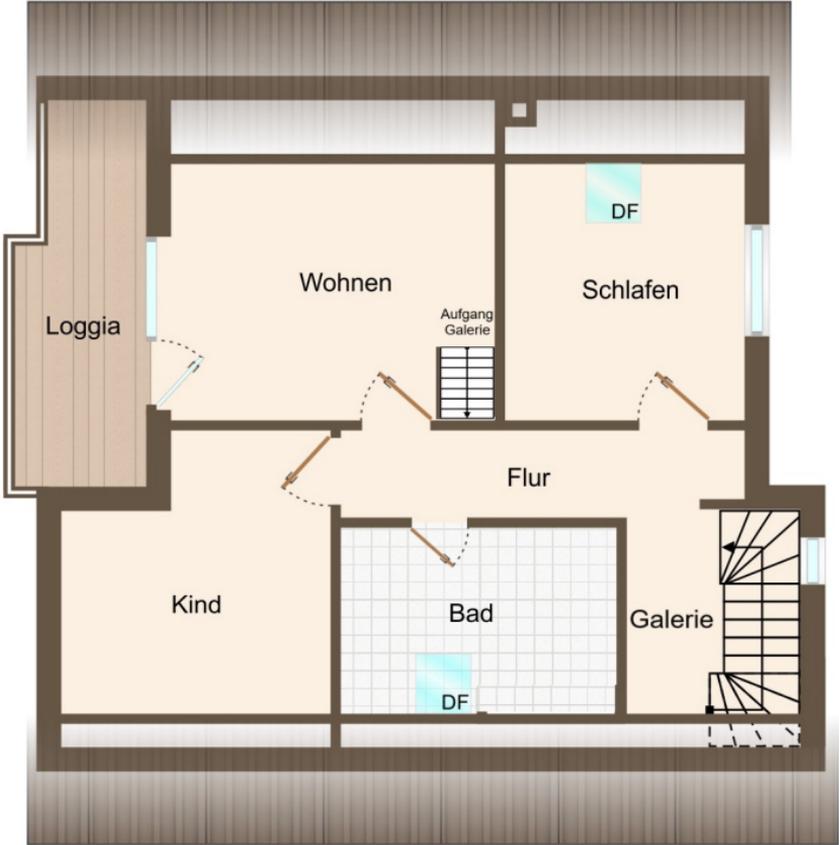
# Grundriss Erdgeschoss



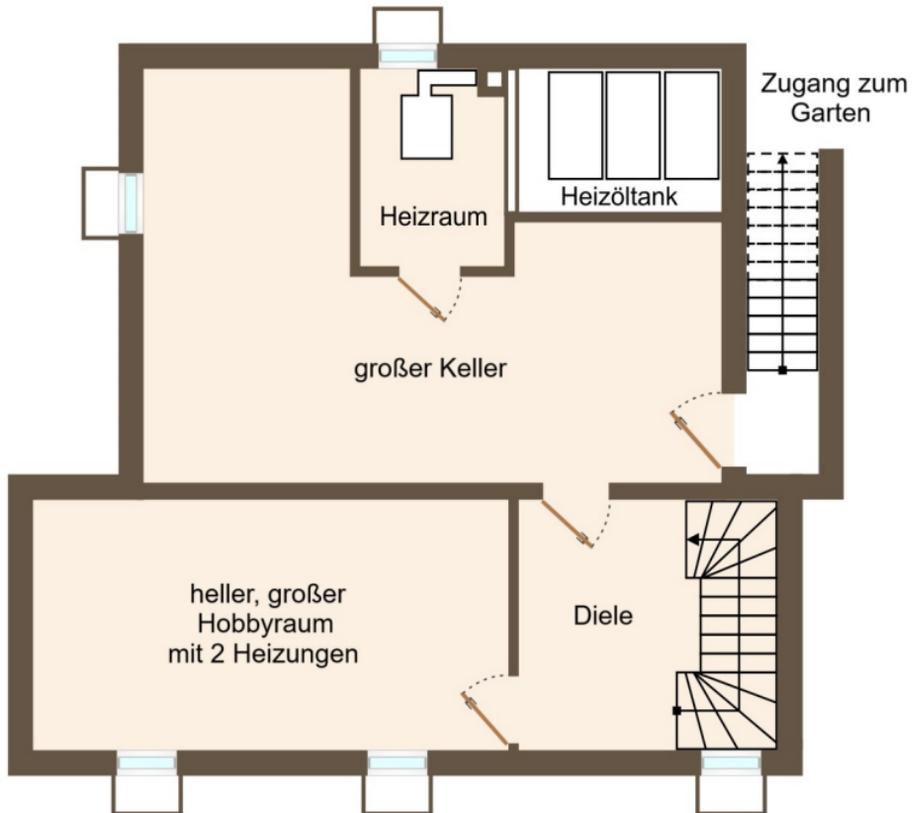
# Grundriss Studiozimmer (skizziert)



# Grundriss Dachgeschoss bei Nutzung als 2 Familienhaus



# Grundriss Untergeschoss



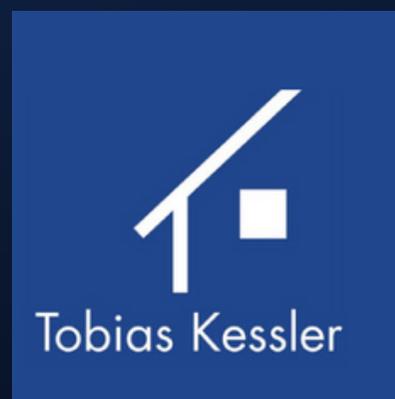
Folge uns auf Instagram  
und Facebook und entdecke neue  
Objekte bevor diese veröffentlicht  
werden !



[www.instagram.com/kessler\\_immobilien](https://www.instagram.com/kessler_immobilien)



[www.facebook.com/kesslerimmo](https://www.facebook.com/kesslerimmo)



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**



# Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice. Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab. Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**

