



# Für Handwerker und Selbermacher - Großes Haus mit Option zur Erweiterung

Objekt: 2026\_53 • 79356 Eichstetten  
399.500,00 €





## Daten im Überblick

|                            |                                                                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ImmoNr                     | 2026_53                                                                                                                     |
| Objektart                  | Haus                                                                                                                        |
| Objekttyp                  | Zweifamilienhaus                                                                                                            |
| Nutzungsart                | Wohnen                                                                                                                      |
| Vermarktungsart            | Kauf                                                                                                                        |
| PLZ                        | 79356                                                                                                                       |
| Ort                        | Eichstetten                                                                                                                 |
| Wohnfläche                 | ca. 178 m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 170 m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| Anzahl Zimmer              | 6                                                                                                                           |
| Anzahl Schlafzimmer        | 3                                                                                                                           |
| Anzahl Badezimmer          | 2                                                                                                                           |
| Grundstücksgröße           | ca. 405 m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| Befeuerung                 | Elektro                                                                                                                     |
| Heizungsart                | Nachtspeicherheizung                                                                                                        |
| Etagenzahl                 | 2                                                                                                                           |
| Stellplätze                | 1 Carport<br>1 Freiplatz                                                                                                    |
| Terrasse                   | Ja                                                                                                                          |
| Baujahr                    | 1977                                                                                                                        |
| Zustand                    | Renovierungsbedürftig                                                                                                       |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis                                                                                                           |
| Endenergieverbrauch        | 48,87 kWh/(m <sup>2</sup> a)                                                                                                |
| Energieausweis gültig bis  | 24.09.2035                                                                                                                  |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1977                                                                                                                        |
| wesentlicher Energieträger | Elektro                                                                                                                     |
| Kaufpreis                  | 399.500,00 €                                                                                                                |
| Außen-Provision            | Bei Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages werden dem Käufer 3,57% des Kaufpreises (incl. MwSt.) in Rechnung gestellt |



## Beschreibung

Der Verkauf dieser Immobilie startet nun in die Phase ZWEI - da die Finanzierung der bisherigen Interessenten nicht genehmigt wurde.

Das Haus bietet handwerklich begabten Selbermachern, oder auch professionellen Handwerkern eine gute Substanz, um es technisch auf einen zukunftstauglichen Stand zu bringen. Ergänzend zur Technik sollte selbstverständlich auch die optische Neugestaltung mit bedacht werden - es braucht also auch eine ausgeprägte Fähigkeit, sich visuell und räumlich vorstellen zu können, wie das Haus NACH der Sanierung in neuem Glanz erstrahlen wird :-)

## Lage

Dieses Haus befindet sich in zentraler Lage in Eichstetten am Kaiserstuhl, und bietet zudem eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten und diverse Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag bequem und unkompliziert gestalten.

Die gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ( in einer Minute zum Bahnhof) und von dort aus in 24 Minuten in Freiburg am Hauptbahnhof. Auch die Nähe zur Autobahn A5 macht es schnell und einfach möglich, sowohl in die umliegenden Städte Freiburg, in Richtung Karlsruhe oder nach Basel zu gelangen.

Eichstetten liegt direkt am malerischen Kaiserstuhl, einem beliebten Ziel für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber. Hier können Sie täglich die Landschaft genießen, mit weiten Weinbergen, sanften Hügeln und idyllischen Wander- und Radwegen. Das beliebte Ausflugsziel der Aussichtsturm "Eichelspitz" ist mit einer kleinen Wanderung in ca. 1,5 Stunden erreichbar. Der Kaiserstuhl selbst ist auch für sein mildes Klima bekannt, was ihn zu einer der wärmsten Regionen Deutschlands macht – ideal für den Weinanbau und den Genuss regionaler Köstlichkeiten.

## Ausstattung Beschreibung

Beim Umbau 1977 wurden s.g. Nachtspeicheröfen installiert. Bei der Erneuerung und Sanierung des Hauses sollte dies berücksichtigt werden - idealerweise auch in Verbindung mit der optimalen Nutzung des großen, nach Süden ausgerichteten Daches für Solar- und Photovoltaik-Nutzung.

Der ebenerdig zugängliche "Hobby-Raum" bietet Platz für Büro, Werkstatt, Künstler-Atelier oder wäre auch Hauswirtschaftsraum denkbar.



Zusätzlich steht ein sehr großer (Wein-) Keller für die Unterbringung allerlei Garten- und Sportgeräte zur Verfügung.

Die heutige Küche mit angrenzendem Esszimmer kann zusammen mit dem Duschbad im EG zum eigenständigen Ein-Zimmer-Appartement ausgebaut werden. Damit könnte ein erwachsenes Kind, ein Elternteil oder auch eine externe Pflegekraft separat untergebracht werden. Denkbar ist auch eine zeitweise Vermietung an Feriengäste, die am Kaiserstuhl und in der Nähe von Freiburg, dem Schwarzwald oder auch dem nahe gelegenen Europa-Park gut umsetzbar sein sollte.

## Sonstige Angaben

Das ursprünglich 1908 erbaute Wohnhaus wurde 1977 erweitert und mit dem heutigen Obergeschoss ergänzt.

Das Erdgeschoss wurde schon damals mit 40 cm dickem Ziegelmauerwerk errichtet, und auch die Erweiterung wurde in gleicher Qualität und Bauweise ausgeführt - optimale Voraussetzungen für ein gutes Raumklima!

Die massiv gemauerte Bausubstanz bietet also eine solide Basis, um das Haus individuell weiter zu entwickeln, und für die nächste Generation nutzbar zu machen.

Der Speicher wurde bis heute noch nicht ausgebaut, bietet also zusätzliches Ausbaupotenzial für weiteren Wohnraum.

Zusätzliches Erweiterungspotenzial besteht über das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss der ehemaligen Scheune, mit Raumhöhen bis zu 6 Meter. Über einen separaten Zugang und den Umbau des bisherigen Carports als Balkon, könnte hier auch eine weitere, in sich abgeschlossene Wohnung entstehen.

Für das Haus steht ein Glasfaser-Anschluss zur Verfügung - damit ist schnelles und effektives Arbeiten möglich und die Kommunikation in die ganze Welt einfach nutzbar.



## Impressionen



zu verkaufen



Eingangs-Portal



Carport Terrasse



überdachter Bereich



Garten mit Carport



Gesamtansicht von oben



Blick über Eichstetten

15:32 – 15:56 | 24min Geringe Auslastung erwartet #11

15:32 15:56

Freiburg(Breisgau) Hbf Eichstetten am Kaiserstuhl

Details ^

Weiter

Reiseplan

15:32 Freiburg(Breisgau) Hbf > GL 6

15:32

24min S 511

nach Endingen am Kaiserstuhl

Belüftung Fahrradabstellplatz Weitere Informationen

#11 Geringe Auslastung erwartet

Fahrtinformationen

7 Haltestellen v

15:56 Eichstetten am Kaiserstuhl GL 1

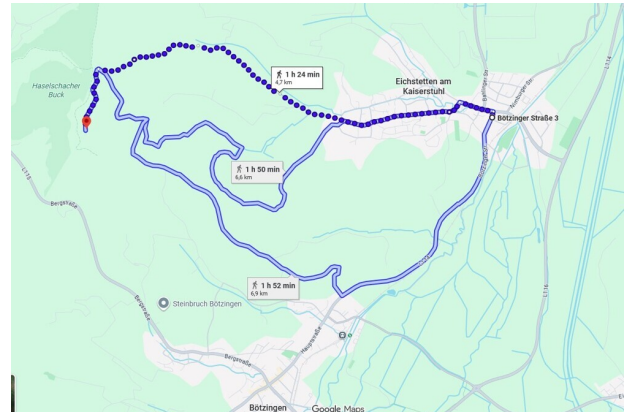
15:56

Reise anzeigen

Screenshot bahn.de



Bahnhof Eichstetten



Screenshot Wanderung auf den Eichelspitzturm



Blick zum Eichelspitzturm



Ansicht Südseite



Ansicht von Bötzingen Straße

## Grundriss



EG aktuell



Bestand, nicht maßstabgetreu

OG aktuell



## Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Muffler  
Muffler Immobilien GmbH  
Schloß-Straße 8a  
79183 Waldkirch

Telefon: 07681 497 8560

Mobil: 0177 609 8748

E-Mail: [frank.muffler@muffler-immobilien.de](mailto:frank.muffler@muffler-immobilien.de)

### Rechtshinweis

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 und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Muffler Immobilien GmbH • Schloß-Straße 8a • 79183 Waldkirch  
Tel.: 07681 497 8560 • Mobil: 0177 609 8748 • Fax:  
[frank.muffler@muffler-immobilien.de](mailto:frank.muffler@muffler-immobilien.de) • <https://www.muffler-immobilien.de/>