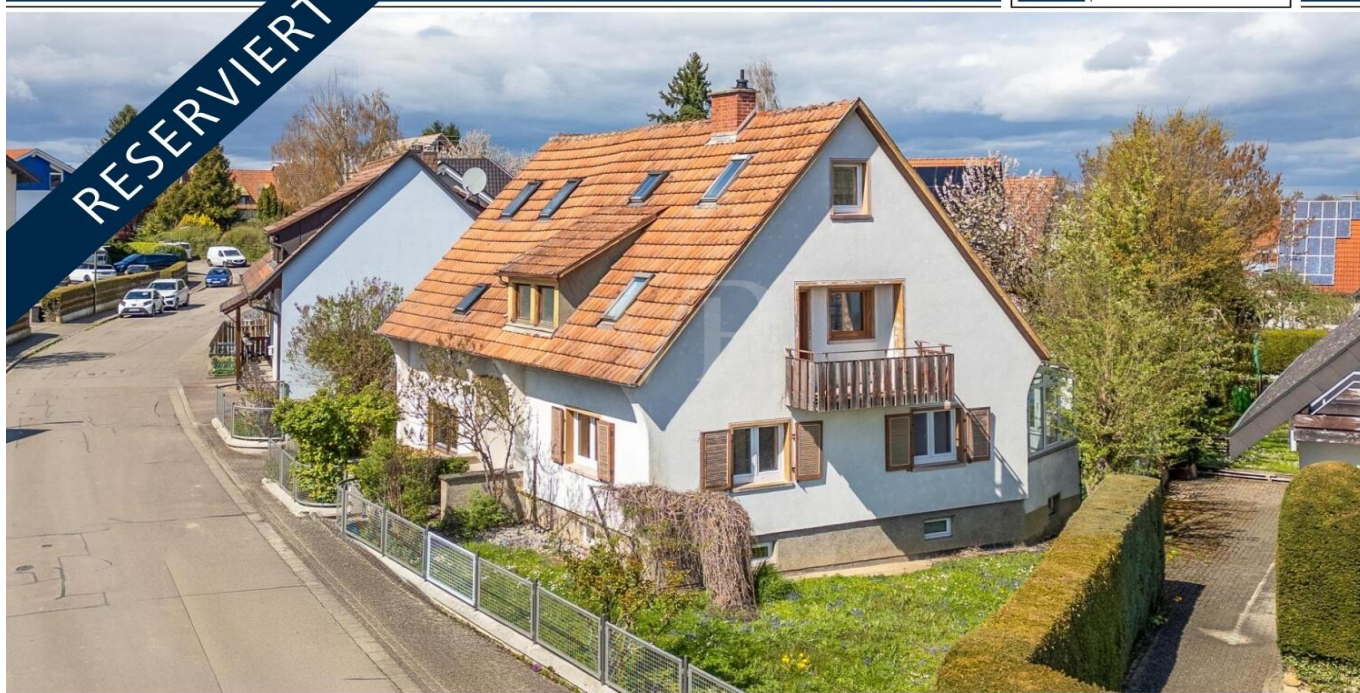


Schallstadt

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten – viel Raum für Ihre Wohnideen

Objektnummer: 26022006

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 790 m²

Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26022006
Wohnfläche	ca. 174 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1955
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	321.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1955

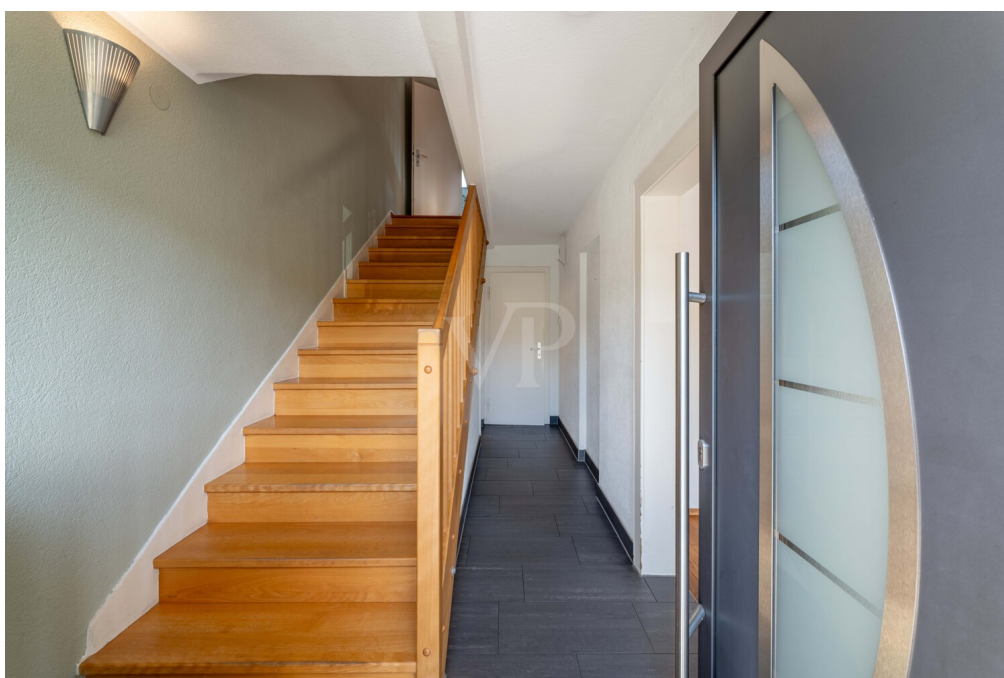
Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

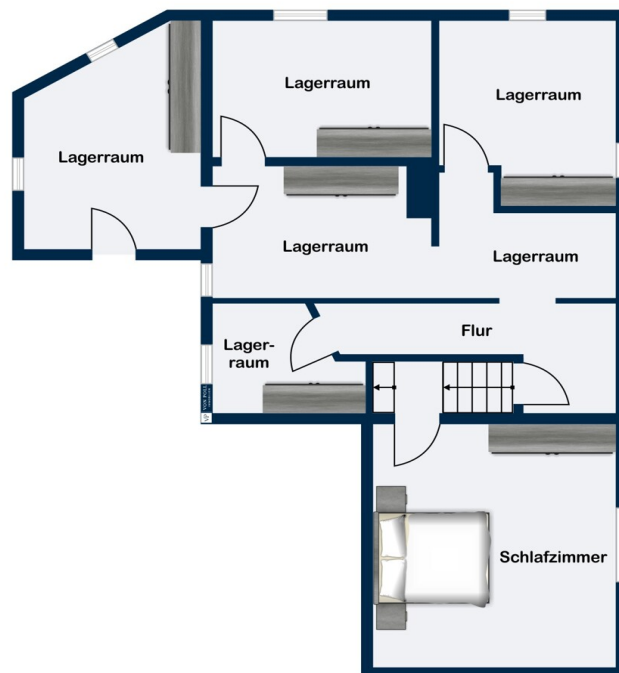
Die Immobilie



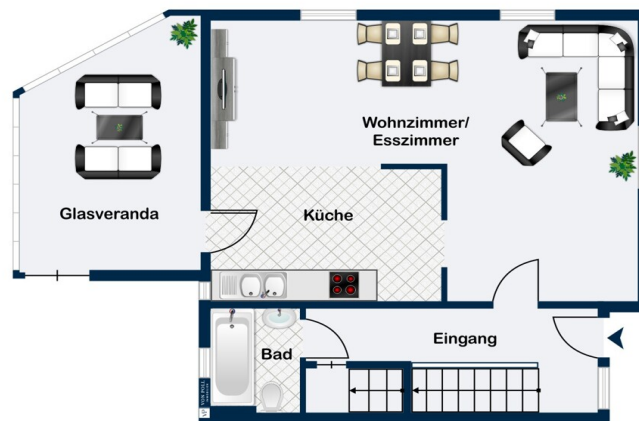
Obergeschoss

Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

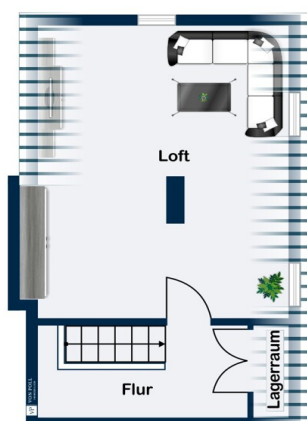
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 befindet sich in attraktiver Lage von Schallstadt, nur wenige Minuten von Freiburg entfernt. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 174 m² auf einem großzügigen Grundstück von rund 790 m² bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Platz, Flexibilität und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Das Haus überzeugt durch ein vielseitiges Raumangebot mit insgesamt 7,5 Zimmern sowie einer separaten Einliegerwohnung, die zusätzliches Potenzial für individuelle Nutzung oder Gestaltung eröffnet. Der großzügige Wohnbereich mit gemütlichem Schvedenofen bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft eine behagliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Nutzflächen wie Garage, Hof sowie zusätzliche Räume im Untergeschoss.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und Nähe zu Freiburg macht diese Immobilie besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für alle, die ein Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Ausstattung und Details

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1955 überzeugt durch seine gepflegte Substanz und seine attraktive Lage in Schallstadt, in unmittelbarer Nähe zu Freiburg. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 174 m², davon rund 60 m² in einer separaten Einliegerwohnung, sowie einem großzügigen Grundstück von etwa 790 m², bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die ein großzügiges Raumangebot und einen weitläufigen Garten schätzen.

Das Haus verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter fünf gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice – eröffnen. Drei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Hauptgebäude umfasst ca. 114 m² Wohnfläche und präsentiert sich in einem ansprechenden Zustand. Die Einliegerwohnung mit 2,5 Zimmern befindet sich aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet somit hervorragendes Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein Schwedenofen sorgt hier an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre. Der verlegte Parkettboden unterstreicht das warme Wohnambiente. Die angrenzende offene Küche ist funktional gestaltet und wird ohne Elektrogeräte übergeben. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse mit transparenten Dachelementen, die einen geschützten Aufenthalt im Freien ermöglicht und gleichzeitig den Blick in den weitläufigen Garten freigibt.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Das größere Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen Zugang zum Balkon.

Die Hauptwohnung verfügt über eine Gasheizung und einen Schwedenofen, in der Einliegerwohnung sind Infrarotheizungen installiert.

Eine geräumige Garage bietet neben einem Stellplatz auch zusätzlichen Stauraum. Der gepflasterte Hof ermöglicht weitere Parkmöglichkeiten.

Im Untergeschoss ergänzen ein Büro sowie ein Gästezimmer das Raumangebot und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Altlasten sind nicht bekannt, ebenso bestehen keine Baulasten.

Schallstadt überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor Ort. Die unmittelbare Nähe zu Freiburg steigert die Attraktivität dieser Lage zusätzlich. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard, wodurch sich die Immobilie ideal für Familien mit Platzbedarf oder Käufer eignet, die ein gepflegtes Zuhause mit weiterem Entwicklungspotenzial suchen.

Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Alles zum Standort

Schallstadt besticht als charmante Gemeinde mit rund 6.900 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderatem Wachstum. Die Region ist geprägt von einer traditionsreichen Weinbautradition und bietet eine ruhige, sichere Umgebung, die besonders Familien ein behagliches und zukunftsorientiertes Lebensumfeld ermöglicht. Die Infrastruktur ist solide, mit einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr, der eine angenehme Anbindung an umliegende Städte gewährleistet und somit den Alltag erleichtert.

Im Herzen von Schallstadt finden Familien ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das von liebevoll geführten Kindergärten wie dem Naturkindergarten Wolfsbande, nur etwa acht Minuten zu Fuß entfernt, bis hin zu Grund- und Gemeinschaftsschulen in circa 20 Gehminuten reicht. Diese Nähe ermöglicht eine stressfreie Organisation des Familienalltags und schafft Raum für gemeinschaftliches Miteinander und persönliche Entwicklung der Kinder. Die Sicherheit und Geborgenheit in der Gemeinde unterstreichen das familienfreundliche Ambiente zusätzlich.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und sogar eine Tierklinik, die alle bequem in einem Umkreis von maximal 15 bis 25 Gehminuten erreichbar sind. Dies garantiert schnelle und verlässliche medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Spielplätze und großzügige Grünflächen, die zu erholsamen Stunden im Freien einladen. Sportbegeisterte Familien finden in nur fünf bis acht Minuten Fußweg vielfältige Möglichkeiten, aktiv zu sein und Gemeinschaft zu erleben.

Die gastronomische Vielfalt rund um Schallstadt bietet mit charmanten Restaurants und gemütlichen Cafés, wie dem Rössle in nur drei Gehminuten Entfernung, ein angenehmes Ambiente für entspannte Familienessen und gesellige Stunden. Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte, sind ebenfalls gut erreichbar und erleichtern den Alltag durch kurze Wege.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Bushaltestelle Lindenstraße in nur einer Gehminute und den Bahnhof Schallstadt in acht Minuten zu Fuß, macht die Mobilität für Familien besonders komfortabel. So sind sowohl schulische als auch berufliche Ziele mühelos erreichbar, während die Nähe zu Autobahnanschlüssen eine schnelle Verbindung in die weitere Region sicherstellt.

Insgesamt bietet Schallstadt Familien ein behütetes, lebendiges Umfeld mit einer

ausgewogenen Balance aus naturnaher Ruhe und urbaner Infrastruktur. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für ein erfülltes, sicheres und gemeinschaftliches Leben – ein Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht und Freude gestalten können.

Objektnummer: 26022006 - 79227 Schallstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau

Tel.: +49 761 - 21 16 719 0

E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com