

# IMMOBILIENEXPOSÉ

**3-Familien-Wohnhaus  
mit Nebengebäuden, großer Scheune,  
idylischem Garten und Ausbaupotential  
in 79108 Freiburg-Hochdorf**



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse mitten im Ortskern von Freiburg-Hochdorf befindet sich dieses tolle Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, großer Scheune, diversen Nebengebäuden und gemütlichem Garten. 1973 massiv erbaut, wurden in den letzten Jahren umfangreiche Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten durchgeführt. Ca. 275 qm Wohnfläche verteilen sich vom Erd- über Ober- bis ins Dachgeschoss.

Der vom Obergeschoss überdachte Hof führt zum Hauseingang und in das Treppenhaus, welches die einzelnen Etagen verbindet. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in eine Diele mit Gäste-WC, 2 Zimmer mit einem gemeinsamen Balkon, die Küche mit einem überdachten Freisitz und auf halber Treppe nach oben das Bad mit separatem WC. Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, 4 Zimmer mit 2 Balkonen, eine Küche, ein Bad sowie ein Gäste-WC. Wiederum auf halber Treppe nach oben wurde ein weiteres Zimmer in die angrenzende Scheune gebaut, welches derzeit als Büro genutzt wird.

Die Dachgeschoss-Wohnung schließlich ist aufgeteilt in Diele, Bad, separates WC, Küche, 4 Zimmer und einen Balkon. Sie steht momentan leer und ist für eine Sanierung/ Renovierung vorbereitet. Die Räume könnten hier bei Bedarf auch neu aufgeteilt werden.

Das Haus ist komplett unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum noch 3 Kellerräume.

Auf der Rückseite des Hauses befindet sich die originale, gut erhaltene Scheune mit Tenne und alten Stallungen. Das Bad im EG sowie der Büroraum im OG wurden bereits in den Scheunenbereich gebaut - durch weitere Ausbaumaßnahmen könnte hier zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum geschaffen werden. Auch die Nutzung als Atelier oder Werkstatt wäre eine Option der Gebäudegestaltung. Im Eingangsbereich des Hauses gibt es außerdem eine massive Fahrradgarage, einen großzügigen Werkstattraum sowie Hoffläche. Hinter der Scheune befindet sich der gemütlich gestaltete Garten.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten, in großen Teilen sanierten bzw. renovierten Zustand und verfügt über diverses Um- und Ausbau-Potenzial. Durch entsprechende weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können Sie sich hier Ihren Immobilien-Traum erfüllen. Ob als Eigenheim mit viel Platz und tollem Garten für die große Familie, Arbeiten und Wohnen mit Praxis, Atelier oder Büromöglichkeit, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage mit teilweiser oder kompletter Vermietung - dieses tolle Haus bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

### Grunddaten

<b>Objektart</b>	3-Familien-Wohnhaus
<b>Adresse</b>	79108 Freiburg-Hochdorf
<b>Baujahr</b>	1973 2017 Sanierung EG + OG
<b>Verfügbar</b>	n. V.

### Flächenaufstellung

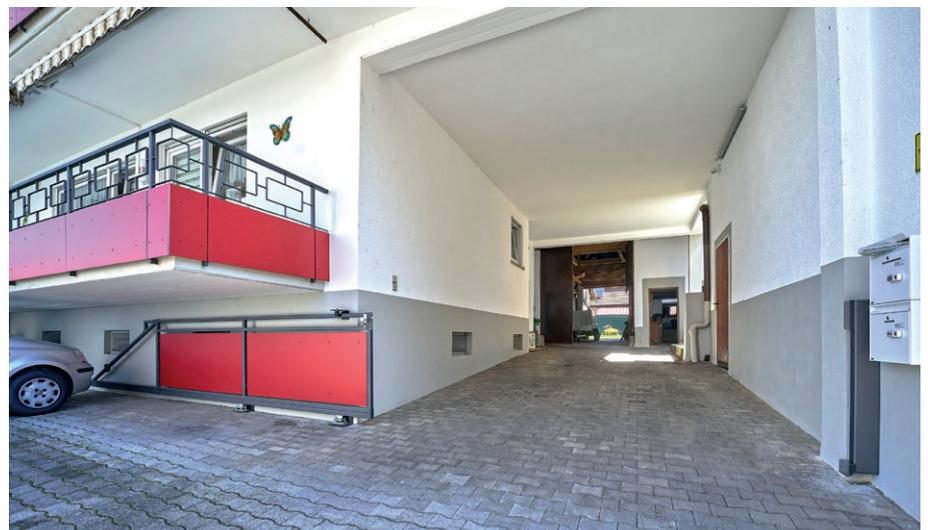
<b>Wohnfläche</b>	ca. 275 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	ca. 703 m <sup>2</sup>

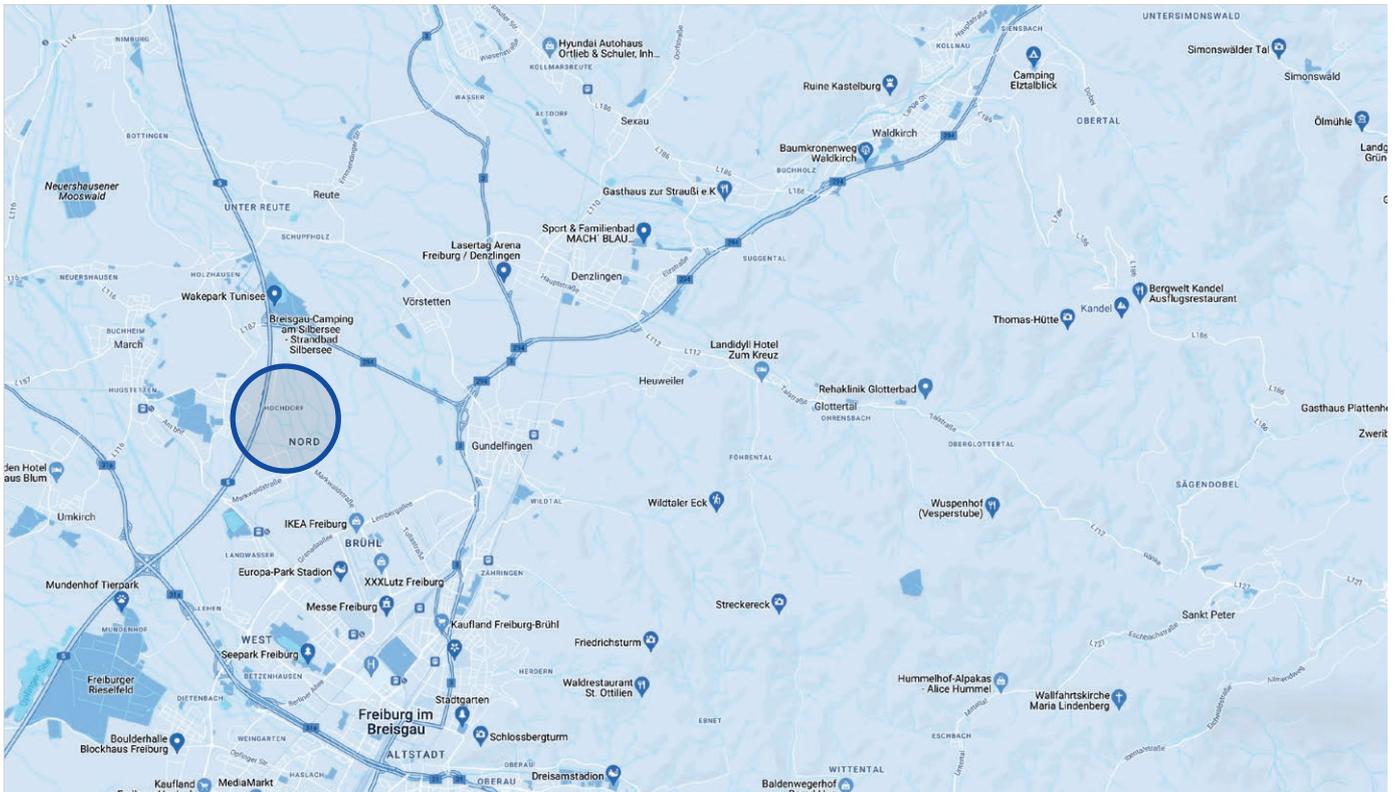
### Raumangebot und Ausstattung

<b>Zimmer</b>	11
<b>Küchen</b>	3
<b>Bäder</b>	3
<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Parkierung</b>	4 PKW-Stellplätze
<b>Objektzustand</b>	EG + OG: gepflegt DG: renovierungsbereit

### Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	950.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



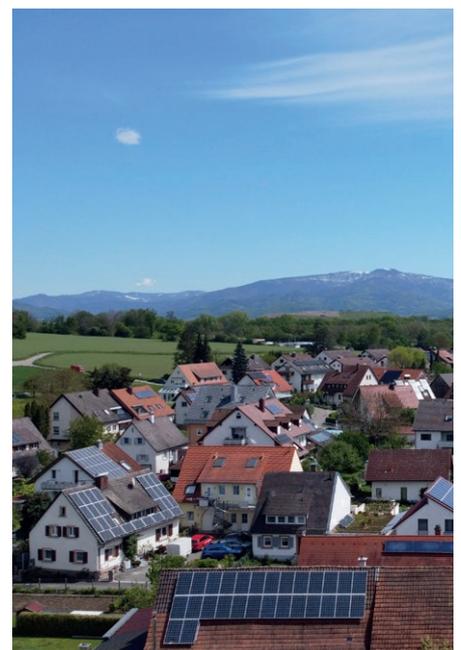


## Lage

Hochdorf ist mit seinem Ortsteil Benzhausen der nördlichste Stadtteil von Freiburg im Breisgau. Das ehemalige Dorf wurde 1974 nach Freiburg eingemeindet und hat sich seinen liebenswerten ländlichen Charakter erhalten. Hochdorf ist über eine Buslinie, die in 20-minütigem Takt fährt, mit dem Straßenbahnnetz Freiburgs verbunden. Mit dem Auto kommt man in kürzester Zeit ins Stadtzentrum, nach Emmendingen, ins benachbarte Frankreich oder die Schweiz. Der Ort hat eine vorbildliche Infrastruktur: Grundschule, Kindergärten, Seniorentreff, Mütter- und Familientreff, ein Hallenbad, Sport- und Tennisplatz, Zahnarzt- und Arztpraxen sowie einen Supermarkt. Dazu kommt ein reiches Stadtleben. Hochdorf hat knapp dreißig Vereine, die aktiv das Gemeindeleben und nicht zuletzt das beliebte

jährliche Stadtteilfest „Waldhock“ gestalten. In der Nähe von Hochdorf befinden sich die beiden Freiburger Seen Silbersee und Tunisee mit Campingplatz und Wasserskianlage. Einmal im Jahr findet am Tunisee das „Sea you“-Festival statt.

Das Objekt befindet sich mitten im Ortskern in einer ruhigen Sackgasse. Schule, Kita, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeit erreichen Sie in ca. 8 Gehminuten. Eine Bushaltestelle der Linie 36 ist fußläufig 3 Minuten entfernt.



## Ausstattung

### Fußböden:

Vinyl  
Fliesen

### Wände:

Tapeten, gestrichen

### Fenster und Balkontüren:

2-fach isolierverglast  
mit weißen Kunststoffrahmen  
und außenlaufenden Rollos  
im EG + OG 2018 neu  
DG: VELUX Dachfenster, Kunststoff  
mit Innenrollos

### Türen:

Holztüren in Metallzargen, weiß  
im OG 2018 neu

### Küchen:

Fliesenböden und Vinyl  
EG + OG: Einbauküchen  
EBK EG: 2018 neue Markengeräte

### Sanitär:

Fliesenböden  
Wände raumhoch gefliest  
EG: Dusche, Waschplatz, Badewanne, Waschma-  
schinenanschluss, Handtuchtrockner,  
separates WC  
OG: Wanne, Waschplatz, WC + Gäste-WC  
DG: Wanne, Waschplatz, separates WC

### Balkone:

EG: Vorderseite über gesamte Hausbreite  
und Rückseite an Küche (beide überdacht)  
OG: Vorderseite über gesamte Hausbreite  
und Rückseite an Zimmer (beide überdacht)  
DG: Giebelseite  
alle 2021 erneuert incl. Geländer

### Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas 2018 neu  
Heizkörper mit Thermostatventilen  
Holzherd in Küche EG

### letzte Sanierungen / Renovierungen:

2018 Elektrik EG + OG  
2018 neue Markengeräte Küche EG  
2018 Heizungsanlage  
2018 EG: Bad und separates WC neu  
2018 neue Türen OG  
2018 neue Fenster EG + OG  
2019 Gartenanlage  
2021 Fassade + Balkone

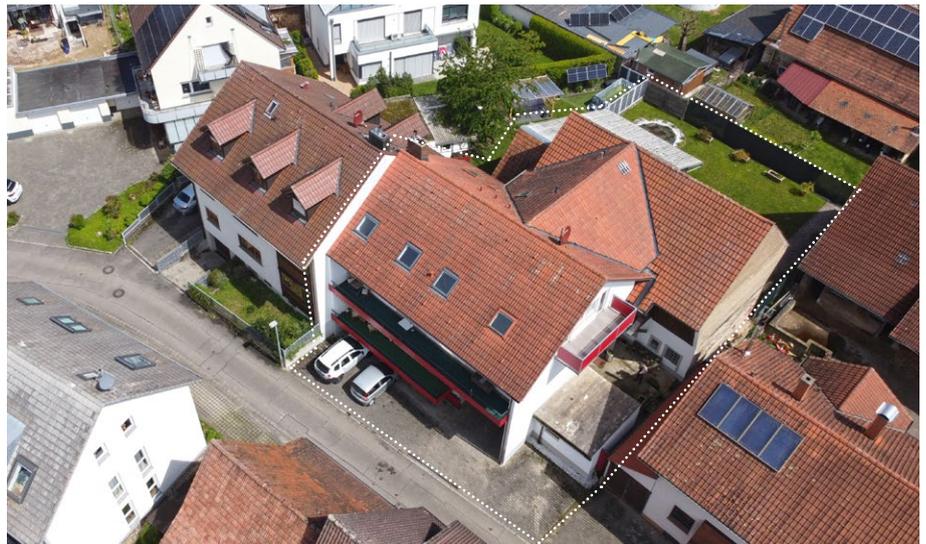
### Nebengebäude:

Fahrradgarage, Werkstatt, überdachte Hofein-  
fahrt, große Scheune - ausbaubar

### Extras:

Werkstatt mit Starkstromanschluss  
Grundwasserpumpe

## Luftaufnahmen und Aussansicht



## Hofbereich



## Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gern zeigen wir Ihnen das 3-Familien-Wohnhaus und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## Eingang



Verglasung im Eingang und Dachfenster sorgen für einen hellen Flurbereich.



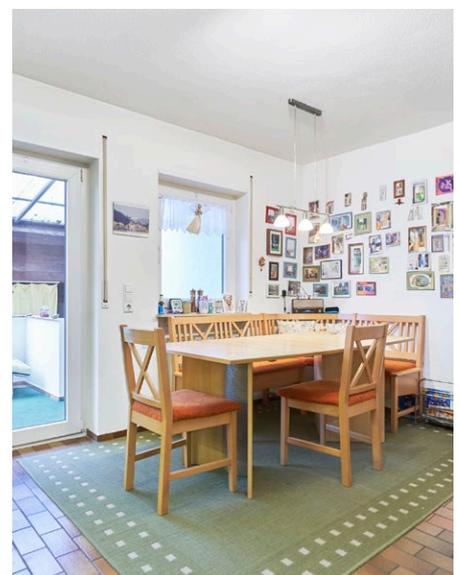
## Erdgeschoß



Ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem großen Balkon. Das kürzlich sanierte Gäste-WC im Erdgeschoß bietet zusätzlichen Wohnkomort.



## Erdgeschoß



Große Küche mit Holzofen, Essbereich und Zugang zur überdachten Terrasse.

## Flurbereich und Zimmer

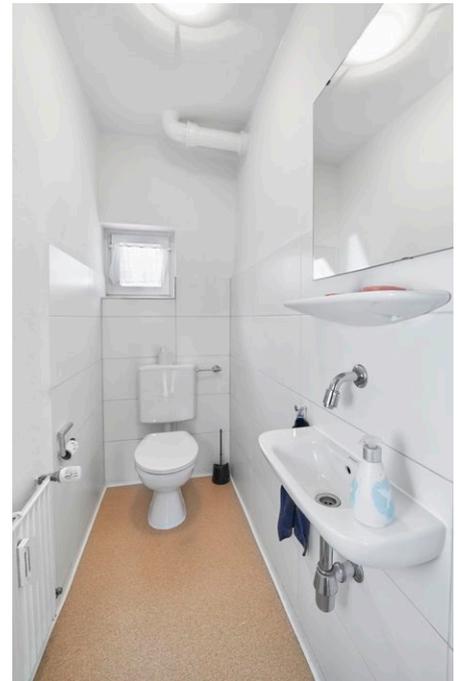


Akkustisch getrennter zusätzlicher Raum im Flurbereich für Home-Office oder Hobbyraum für ungestörtes Arbeiten.

## Obergeschoß



Helle und großzügige Räume im Obergeschoß mit zusätzlichem Gäste WC. Schlafzimmer mit Balkon und Aussicht ins Grüne.



## Obergeschoß



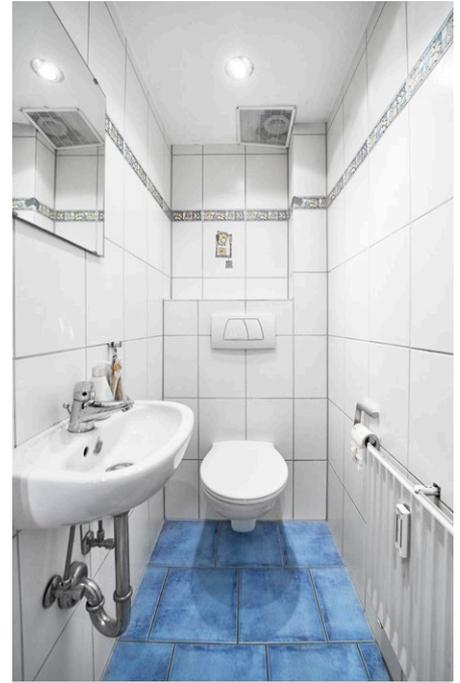
Helle und großzügige Räume im Obergeschoß mit Zugang zum großen Balkon. Neu sanierte Türen und Bodenbeläge im aktuellen Wohnstandard.



## Obergeschoß



Badezimmer mit Dusche und Wanne und Fenster für Tageslicht, separates WC.



## Obergeschoß



Helle Küche mit großem Fenster.

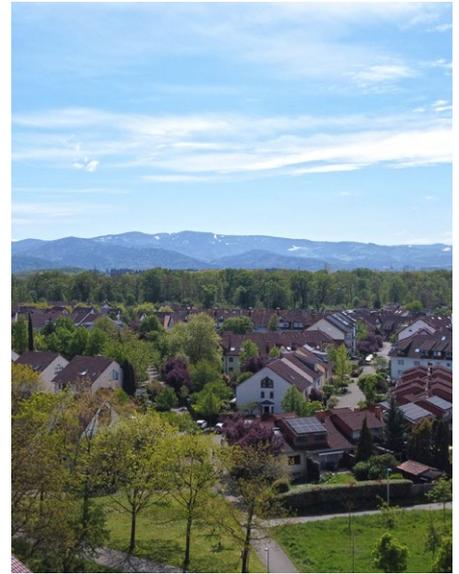


## Dachgeschoß



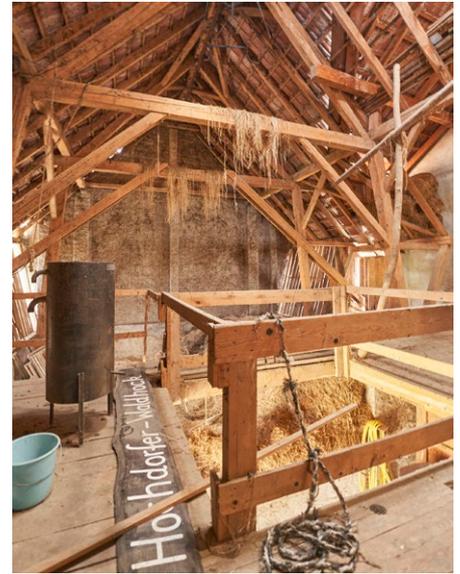
Die helle Dachgeschoss-Wohnung ist aufgeteilt in Diele, Bad, separates WC, Küche, 4 Zimmer und einen Balkon. Sie steht momentan leer und ist für eine Sanierung/Renovierung vorbereitet. Die Räume könnten hier bei Bedarf auch neu aufgeteilt werden.

## Dachgeschoß



Vom sonnigen Balkon, der über die Küche und das Wohnzimmer zugänglich ist, genießt man Ausblicke auf die Berge und das Umland. Die Dachfenster bieten ebenfalls wunderschöne Ausblicke.

## Scheune



Die gut erhaltene Scheune mit Tenne und alten Stallungen. Hier bietet sich viel Potential durch Ausbaumaßnahmen für zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum.

## Garten



Der große und pflegeleicht angelegte Garten bietet viele Möglichkeiten für Outdooraktivitäten und Entspannung. Von Gartenpartys und Grillabenden bis hin zu Spielen wie Badminton, Fußball oder einfach nur herumtollen, es gibt endlose Wege, um den Platz zu nutzen und Spaß zu haben.



## Werkstatt



Ein großer ausgebauter Werkstattraum im Hofbereich bietet viel Raum für Handwerkliches Arbeiten. Mit ein paar Dekorationen und der richtigen Beleuchtung verwandelt sich der Raum im Handumdrehen in eine gemütliche Partylocation.



## Hof/Fahrradraum



Die überdachte Hofeinfahrt bietet nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen, sondern schafft auch eine angenehme Verbindung zwischen verschiedenen Bereichen des Anwesens. Durch den direkten Zugang zur Scheune und zum Garten wird das Arbeiten erleichtert, da Materialien und Werkzeuge leichter transportiert werden können. Außerdem bietet die Überdachung einen zusätzlichen Raum für Aktivitäten im Freien, selbst bei schlechtem Wetter.

Ein Fahrradraum am Eingang macht den Zugang zum Fahrrad einfach und bequem.

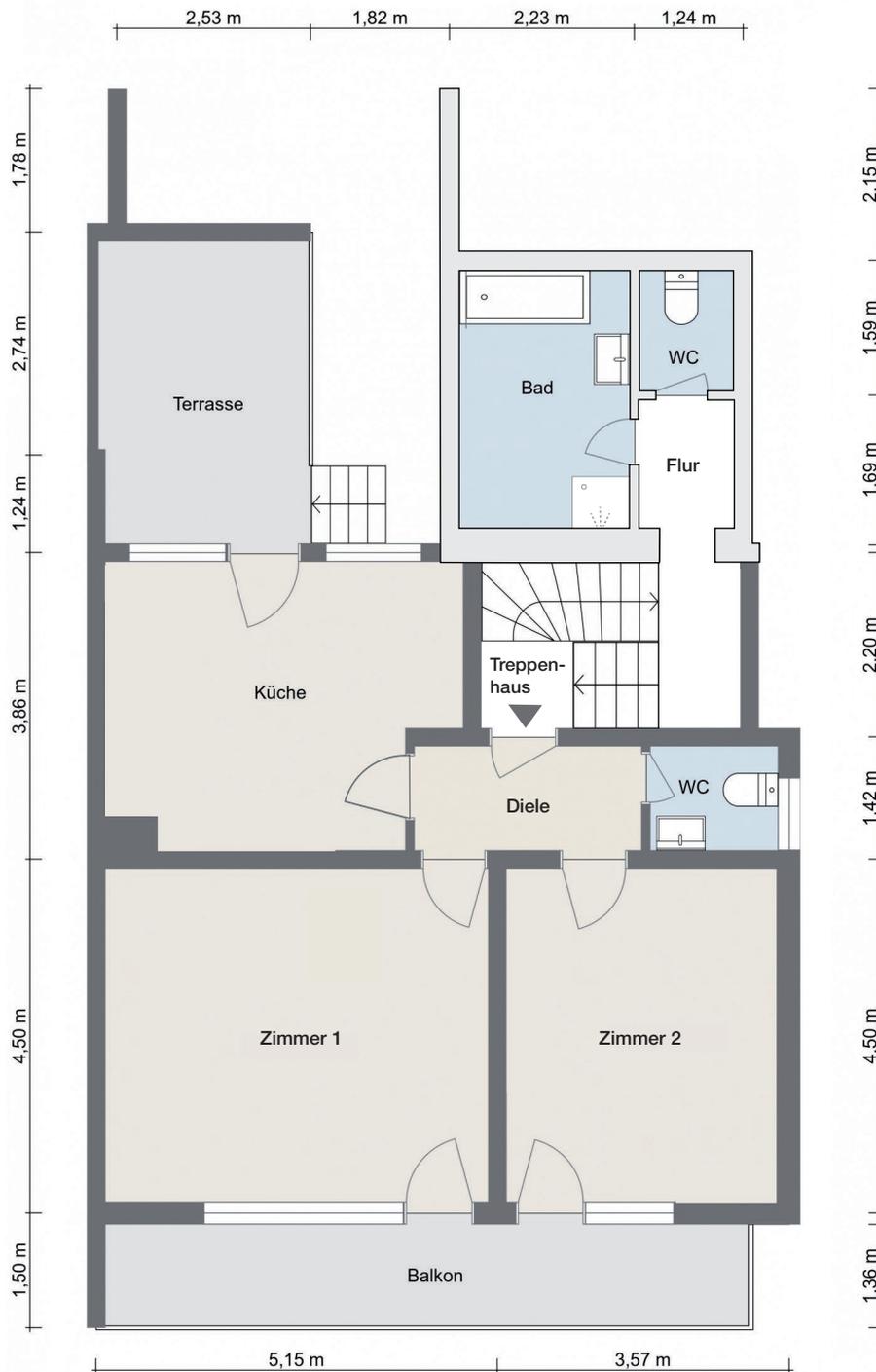
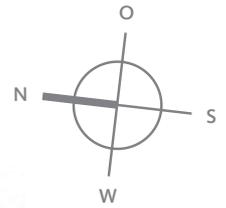


## Luftaufnahmen Hochdorf mit Umland



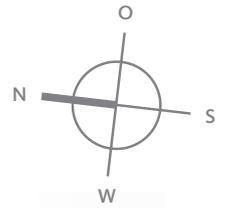
Die einzigartige Lage von Hochdorf, umgeben von einer weiten Landschaft und majestätischen Bergen sowie malerischen Dörfern, verleiht der Gemeinde einen unvergleichlichen Charme. Diese natürliche Schönheit ist nicht nur eine Quelle der Freude für die Bewohner, sondern auch ein Magnet für Besucher, die nach Erholung und Inspiration suchen.

**Grundriss**  
Erdgeschoss



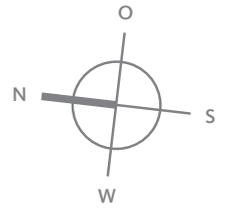
Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Obergeschoss



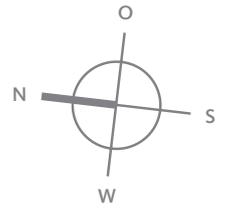
Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Dachgeschoss



Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Kellergeschoss



Ohne Maßstab



**TETIK IMMOBILIEN**

Einfach  
mal die  
Experten  
fragen!

**Anbieter:**

**Tetik Immobilien GmbH**

»Villa Eglau«

Lange Straße 103

79183 Waldkirch

**Geschäftsführer:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681 - 49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



**Ansprechpartner:**

Serkan Tetik



**Bankverbindung:**

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

**Amtsgericht Freiburg**

HRB 711412

**Steuer-Nr.**

05079/01841