

Durbach

# Attraktive Erdgeschosswohnung mit Garten und Terrasse in Durbach

Objektnummer: 25191139

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25191139      |
| Wohnfläche   | ca. 111 m²    |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1974          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 315.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 22.09.2035 | Endenergieverbrauch         | 84.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1974          |

Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

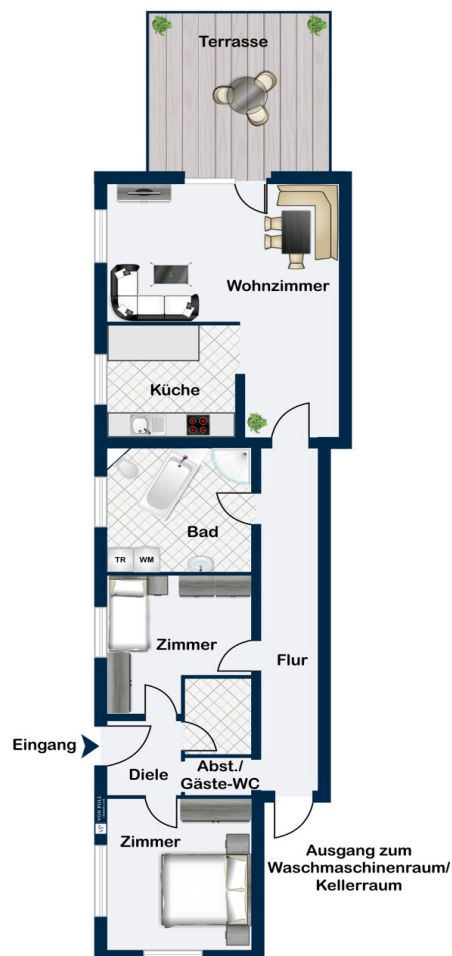
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Grundrisse



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: 25191139 - 77770 Durbach

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und die ruhige, idyllische Lage. Sie befindet sich in einem gepflegten Sechsparteienhaus aus dem Baujahr 1974 und verfügt über einen separaten Hauseingang, wodurch sie sich vom restlichen Haus abgrenzt und zusätzliche Privatsphäre bietet.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Eingangsbereich. Rechts befindet sich ein helles Büro, das sich ebenso gut als Gästezimmer nutzen lässt. Auf der linken Seite liegt das gemütliche Schlafzimmer, während ein praktischer Abstellraum in der Mitte für zusätzlichen Stauraum sorgt. Ursprünglich als Badezimmer genutzt, kann dieser dank bereits vorhandener Leitungen problemlos wieder in ein Gäste-WC oder kleines Bad umgewandelt werden. Über den Flur erreichen Sie das großzügige Hauptbadezimmer, das mit Badewanne, Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse mit eigenem Garten. Der uneinsehbare Außenbereich lädt zu entspannten Momenten im Freien ein und bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne und auf die umliegenden Weinreben.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand, da regelmäßig Modernisierungen durchgeführt wurden. So wurde 2004 eine neue Ölheizung eingebaut, 2009 dreifachverglaste Fenster der Firma Hilzinger eingesetzt, 2020 die Fassade komplett neu gestrichen und 2025 ein neuer Warmwasserspeicher eingebaut. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Pkw-Stellplatz, einen separaten Kellerraum und einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellschuppen.

Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Durbach, einer der bekanntesten Weinbaugemeinden der Ortenau, direkt an den Weinbergen gelegen. Von hier aus genießen Sie herrliche Ausblicke in die Natur sowie direkten Zugang zu abwechslungsreichen Wander- und Spazierwegen durch Reben, Wälder und Täler. Hoch über Durbach liegt das international bekannte Weingut Schloss Staufenberg, ein Wahrzeichen der Gemeinde und beliebtes Ausflugsziel. Durbach befindet sich nur etwa sieben Kilometer von der Kreisstadt Offenburg entfernt. Den Offenburger Bahnhof erreichen Sie in kurzer Zeit bequem mit dem Fahrrad, Bus oder Auto. Dank der nahegelegenen Autobahn A5 bestehen zudem schnelle Verbindungen nach Karlsruhe, Freiburg und Straßburg. Durbach vereint naturnahes Wohnen in idyllischer Landschaft mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Im Ort selbst finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Bäckereien, Restaurants, Supermärkte sowie medizinische Versorgung durch Ärzte. Auch Schulen und Kindergärten sind direkt in Durbach vorhanden.

Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 84.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25191139 - 77770 Durbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)