

Offenburg / Zell-Weierbach

# Ruhig, grün, viel Potenzial – Ihr neues Zuhause in Zell-Weierbach

*Property ID: 26191169*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 456.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 678 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach**

## At a glance

|                      |             |                          |                                                                                       |
|----------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26191169    | Purchase Price           | 456.000 EUR                                                                           |
| Living Space         | ca. 170 m²  | House                    | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Roof Type            | Gabled roof | Commission               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 7           | Condition of<br>property | In need of renovation                                                                 |
| Bedrooms             | 4           | Construction<br>method   | Solid                                                                                 |
| Bathrooms            | 1           | Equipment                | Guest WC, Sauna,<br>Fireplace, Garden /<br>shared use                                 |
| Year of construction | 1970        |                          |                                                                                       |

**Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach**

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 30.07.2036 | Final Energy Demand                                  | 304.40 kWh/m²a            |
|                                |            | Energy efficiency class                              | H                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1970                      |



**Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach**

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property



Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property





Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## The property

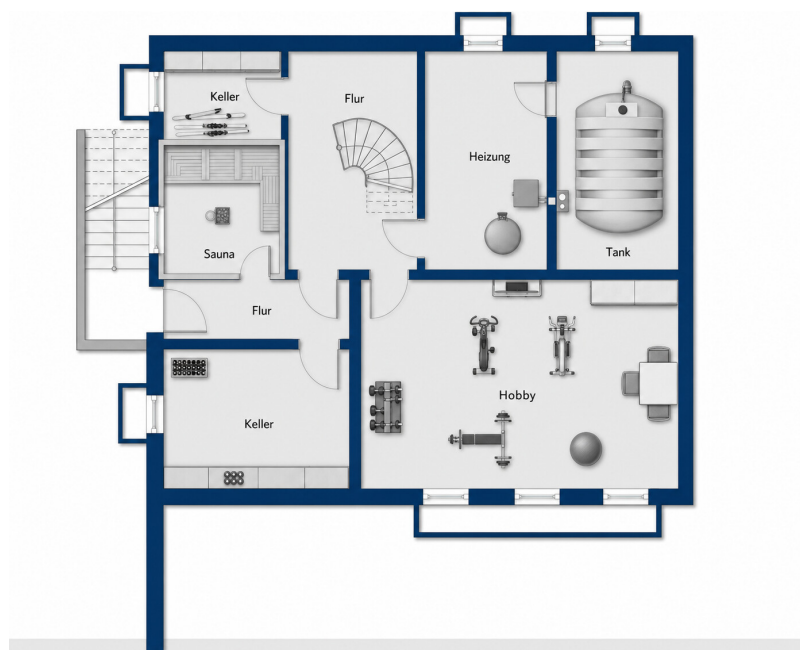
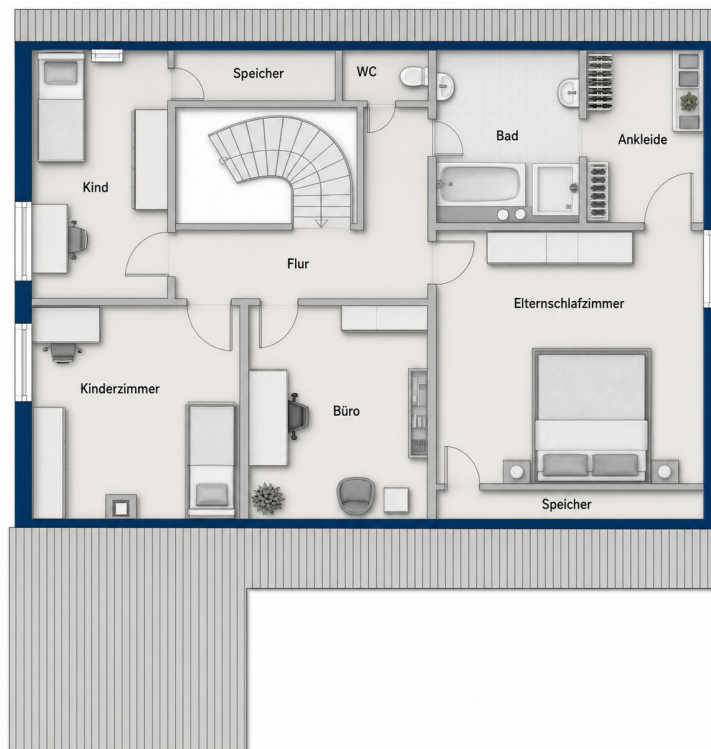


Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach**

## A first impression

Im beliebten Zell-Weierbach steht dieses großzügige, sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 zum Verkauf. Das massiv gebaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer ruhigen Straße direkt am unbebaubaren Ortsrand. Das Grundstück umfasst ca. 678 m<sup>2</sup> und bietet durch seine naturnahe Lage viel Grün und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Beim Betreten des Hauses führt links vom Eingangsbereich eine Treppe ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich auf der rechten Seite ein Gäste- oder Arbeitszimmer, ein Gäste-WC, ein Abstellraum sowie eine Garderobe. Ergänzend dazu befinden sich ein Esszimmer mit angrenzender Küche sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer sowie vom Arbeitszimmer aus besteht direkter Zugang zum Wintergarten, der mit einem Kamin ausgestattet ist und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Dachgeschoss umfasst vier Schlafzimmer, wobei eines über einen eigenen Ankleidebereich sowie einen direkten Zugang zum Badezimmer verfügt. Das Tageslichtbad ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Flur aus zugänglich. Zusätzlich befindet sich neben dem Badezimmer ein separates WC.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller ist über das innenliegende Treppenhaus als auch über eine Außentreppe direkt vom Garten aus erreichbar und bietet einen großen beheizten Hobbyraum, zwei Kellerräume, einen Heizraum sowie eine Sauna.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Erholung im Grünen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück. Zusätzlich stehen vor der Garage weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit viel Potenzial in ruhiger und naturnaher Lage, das sich ideal für Käufer eignet, die ein großzügiges Objekt nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.



**Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach**

## Details of amenities

- 4 Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Ruhige Lage und sehr naturnah
- Wintergarten mit Kamin
- Sauna im Untergeschoss
- Garage vor dem Haus mit Platz für zwei Fahrzeuge
- Garten mit viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten

**Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach**

## All about the location

Das Haus befindet sich in einer gefragten Wohnlage am Ortsrand des Winzerortes Zell-Weierbach, einem beliebten Stadtteil von Offenburg. Die Umgebung überzeugt durch ihre besondere Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer sehr guten Anbindung an die Stadt. Zell-Weierbach selbst bietet eine solide Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Café sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Vor Ort befinden sich zudem Kindergärten und eine Schule, wodurch die Lage auch für Familien besonders attraktiv ist. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien verbinden Zell-Weierbach regelmäßig mit der Offenburg Innenstadt und dem Bahnhof. Die Innenstadt ist ca. 10 Autominuten entfernt. Auch mit dem Fahrrad gelangt man schnell in die Innenstadt. Über die nahegelegene A5 besteht zudem eine hervorragende überregionale Anbindung in Richtung Karlsruhe und Freiburg. Das Ortenau Klinikum, die Hochschule Offenburg sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage im direkten Übergang zur Natur. Weinberge, Wälder und zahlreiche Wanderwege bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren, Mountainbiking oder Wanderungen im Schwarzwald. Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch die gelungene Verbindung von ruhigem Wohnen im Grünen, guter Infrastruktur im Ort und der schnellen Erreichbarkeit in die Innenstadt.



**Property ID: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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