

Offenburg / Zell-Weierbach

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

Número de propiedad: 26191169

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 456.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m²

Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

De un vistazo

Número de propiedad	26191169
Superficie habitable	ca. 170 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1970

Precio de compra	456.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	30.07.2036	Demanda de energía final	304.40 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



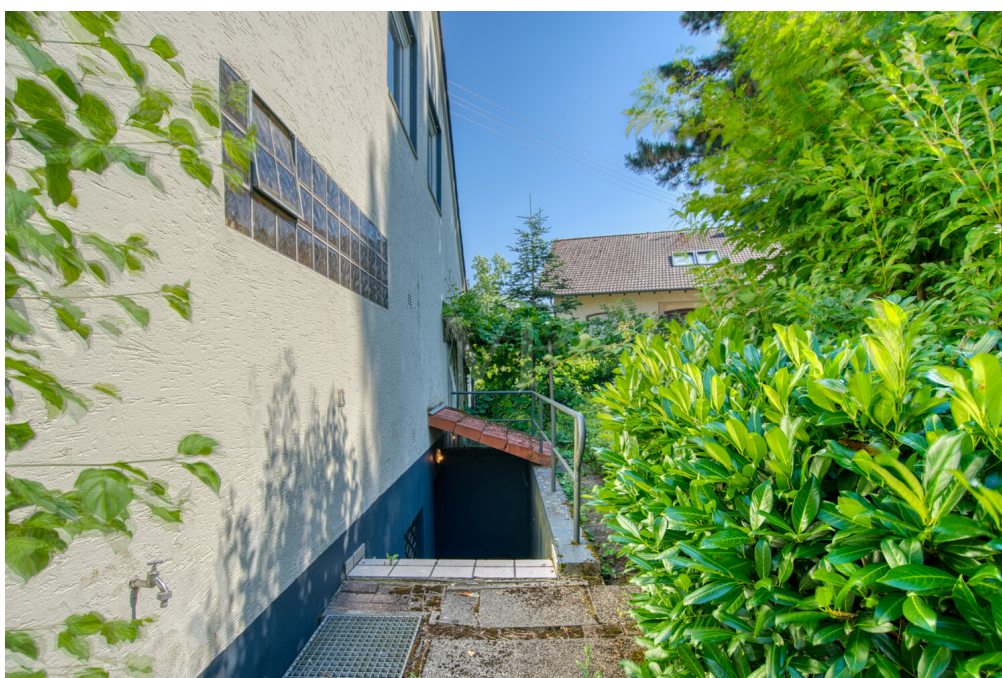
Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

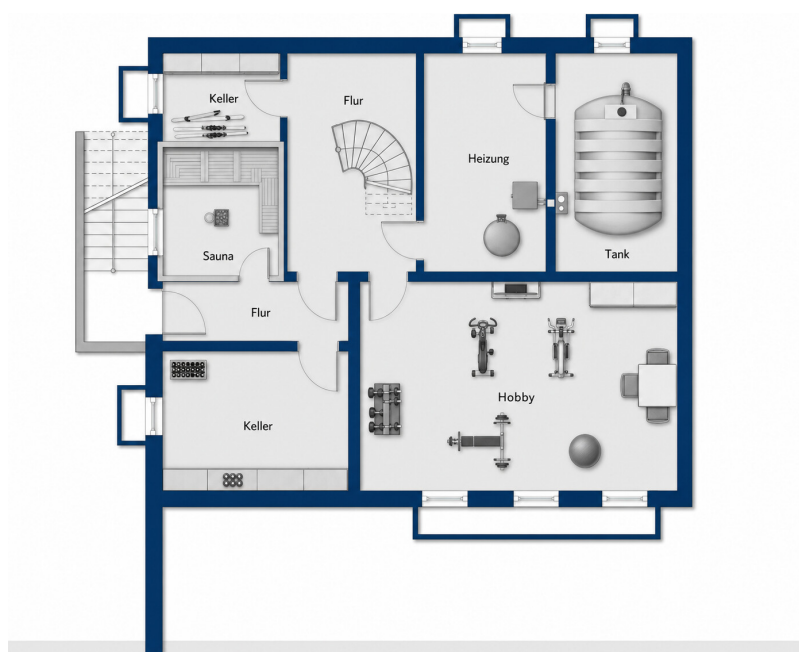
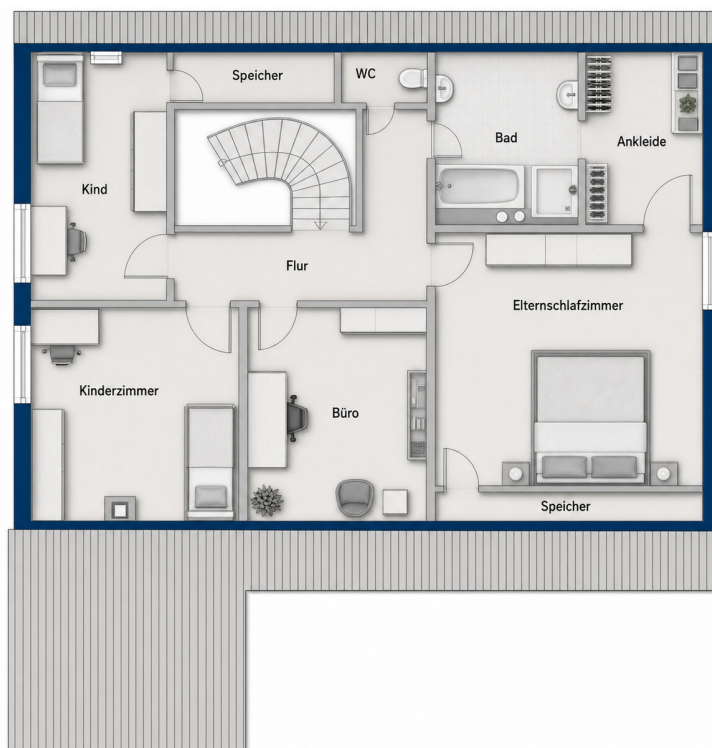
La propiedad



Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Una primera impresión

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 m² und befindet sich in einer ruhigen Straße direkt am unbebaubaren Ortsrand. Das Grundstück umfasst ca. 678 m² 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.

Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com