

Offenburg / Zell-Weierbach

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

CODE DU BIEN: 26191169

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 456.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 678 m²

CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26191169
Surface habitable	ca. 170 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1970

Prix d'achat	456.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2036

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	304.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



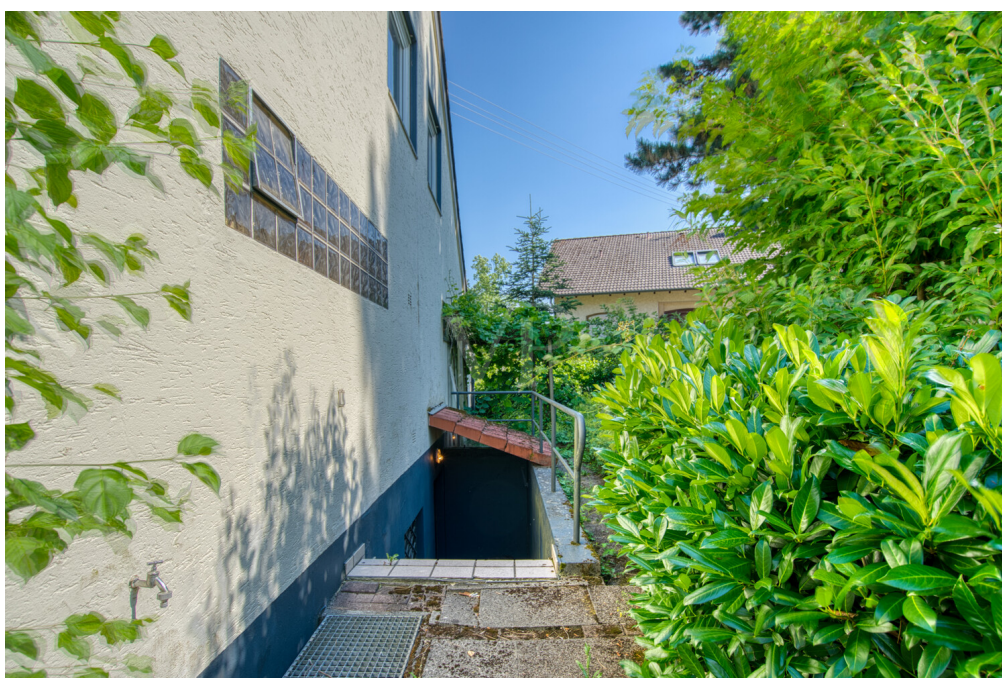
CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

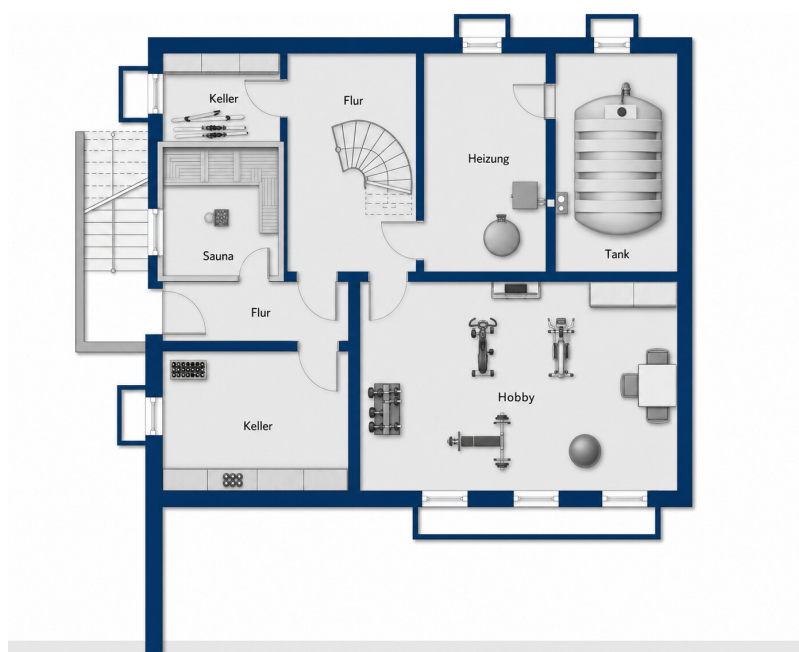
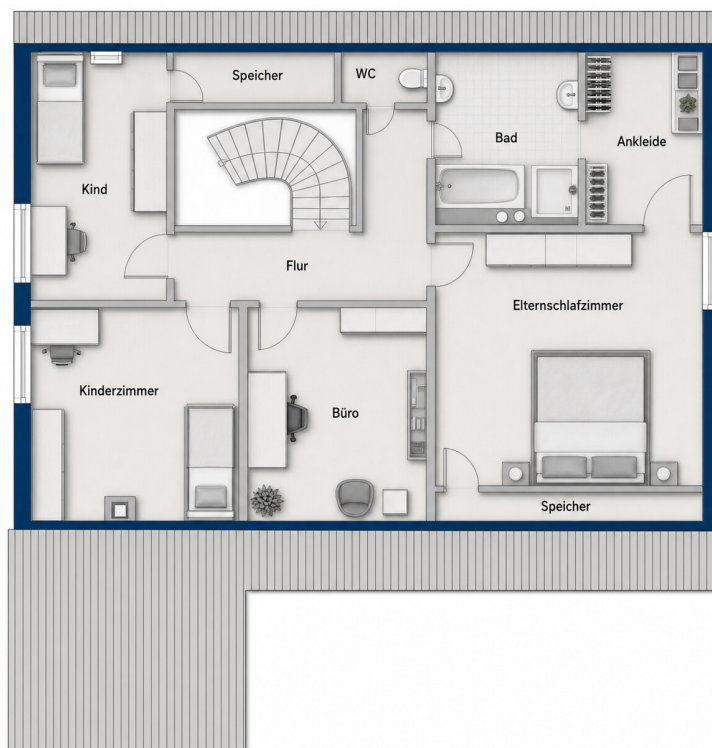
La propriété



CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Une première 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 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.

CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com