

Schutterwald

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Traumgrundstück in Schutterwald

Codice oggetto: 25191148



PREZZO D'ACQUISTO: 860.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 287 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.394 m²



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25191148
Superficie netta	ca. 287 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	860.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	207.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982









































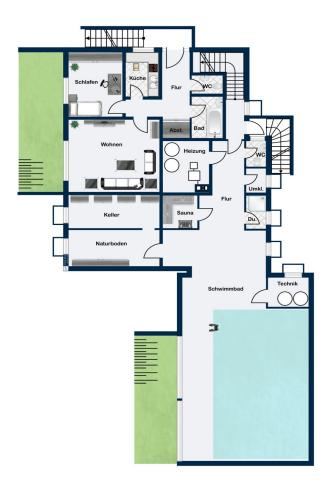




Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Una prima impressione

Hier präsentieren wir Ihnen ein großzügiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Schutterwald, das mit seinem weiten Blick ins Grüne und über die angrenzenden Felder überzeugt. Das im Jahr 1982 fertiggestellte Haus bietet insgesamt ca. 231 m² Wohnfläche sowie eine separate Einliegerwohnung mit rund 55 m², die sich ideal zur Vermietung eignet. Das Grundstück umfasst beeindruckende 3.320 m² und besticht durch einen weitläufigen Garten, der von viel Natur umgeben ist und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Dank der Lage in einer geplanten Sackgasse ist kein Durchgangsverkehr zu erwarten und eine ruhige Wohnatmosphäre somit garantiert. Direkt angrenzend beginnen offene Felder, die zu Spaziergängen und Erholung in der Natur einladen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Viele Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Außerdem befinden sich auf dieser Ebene ein gemütliches Kaminzimmer mit angrenzendem Arbeitszimmer. Die Räume sind offen gestaltet, lassen sich bei Bedarf jedoch problemlos in bis zu vier separate Räume unterteilen.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche mit kleinem Frühstücksbalkon, eine Garderobe sowie ein Gäste-WC. Ein überdachter Freisitz mit integrierter Feuerstelle lädt zudem zu gemütlichen Stunden im Freien ein.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter das großzügige Elternschlafzimmer mit Bad en Suite, das auch vom Flur aus zugänglich ist und mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet wurde. Zusätzlich grenzt ein weiterer Raum an, der sich ideal als begehbarer Kleiderschrank oder praktischer Abstellbereich eignet. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon mit direktem Zugang zur großen Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung einlädt. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer, eines davon mit eigenem Balkon. Der Speicher verfügt über eine Grundfläche von ca. 80 m² und bietet bei Bedarf erhebliches Ausbaupotenzial. Zuleitungen und Abwasseranschlüsse sind bereits vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist das Untergeschoss. Neben mehreren Abstellräumen befindet sich hier die Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Badezimmer und Küche. Darüber hinaus lädt eine private Wellnessoase mit Schwimmbad, Sauna, Dusche, Umkleidebereich und WC zu erholsamen Stunden ein. Die lichtdurchflutete Schwimmhalle verfügt über eine öffenbare Lichtkuppel, die bei schönem Wetter für angenehme Frischluft sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine blickgeschützte



Terrasse, die Privatsphäre und Entspannung im Freien garantiert. An der Terrasse befindet sich zudem ein Grundwasserbrunnen, der vielfältig genutzt werden kann. Das Anwesen verfügt über eine Doppelgarage sowie fünf zusätzliche Stellplätze, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und Besucher bieten. Der Ölbrenner wurde im Jahr 2006 erneuert. Das Gebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch durch seine solide, hochwertige Bauweise und bietet großes Potenzial, um zu einem echten Traumhaus zu werden.



Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Einliegerwohnung
- 1.948 m² Bauerwartungsland
- Schwimmbad
- Sauna
- Ausbaupotential im Speicher
- Kamin



Tutto sulla posizione

Schutterwald und Offenburg bilden gemeinsam eine Region, die ländliche Idylle mit städtischer Vielfalt perfekt vereint. Schutterwald besticht als lebenswerte Gemeinde mit einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die attraktive Lage direkt bei Offenburg und an der A5 garantiert eine hervorragende Anbindung an Arbeitsplätze, Gesundheitsversorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Nur wenige Minuten trennen die Bewohner von der lebhaften Offenburger Innenstadt, die mit kultureller Vielfalt, gastronomischem Angebot und einem attraktiven Einzelhandel überzeugt.

Die Gemeinde Schutterwald bietet eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung, die besonders Familien ein ausgewogenes Verhältnis von Lebensqualität und Wachstumspotenzial verspricht. Eine ruhige Wohnlage, ein starkes Gemeinschaftsgefühl und zahlreiche Freizeitangebote wie Spielplätze, Sportanlagen und der nahegelegene Baggersee schaffen ideale Bedingungen für ein aktives und entspanntes Familienleben. Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung über die A5 sowie die Rheintal-Bahnstrecke zwischen Basel und Karlsruhe sind sowohl Freiburg, Baden-Baden und Karlsruhe als auch das nahe Straßburg mühelos erreichbar. Die direkte TGV-Verbindung nach Paris unterstreicht die internationale Ausrichtung und Attraktivität der Region.

Hier genießen Sie die Ruhe des Grünen, ohne auf die Vorteile einer lebendigen Stadt verzichten zu müssen, ein idealer Ort für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und eine starke Gemeinschaft legen.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 207.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com