

Offenburg / Zell-Weierbach

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

Codice oggetto: 26191169

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 456.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m²

Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

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

Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191169
Superficie netta	ca. 170 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1970

Prezzo d'acquisto	456.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2036	Consumo energetico	304.40 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



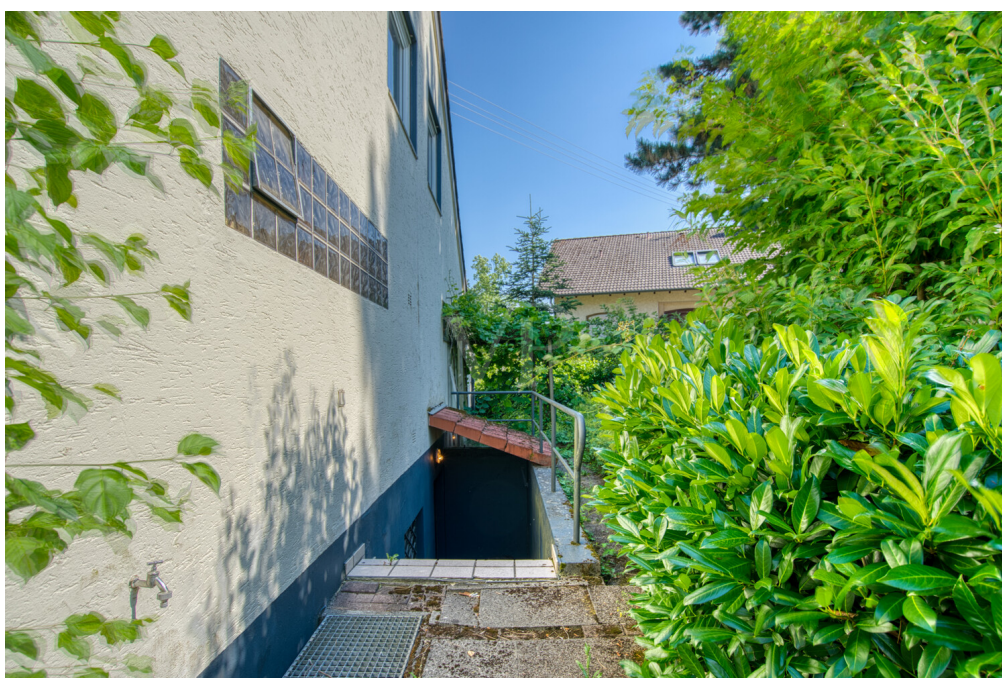
Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

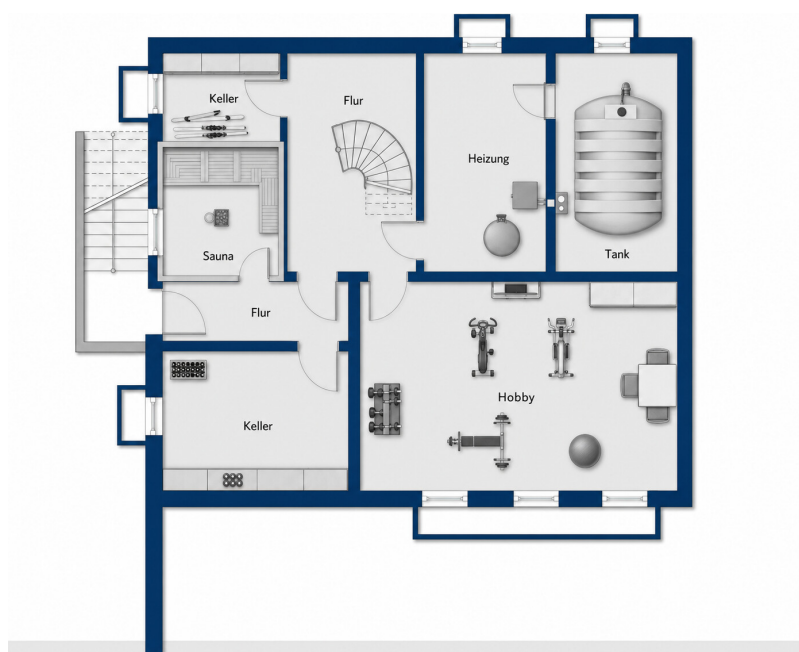
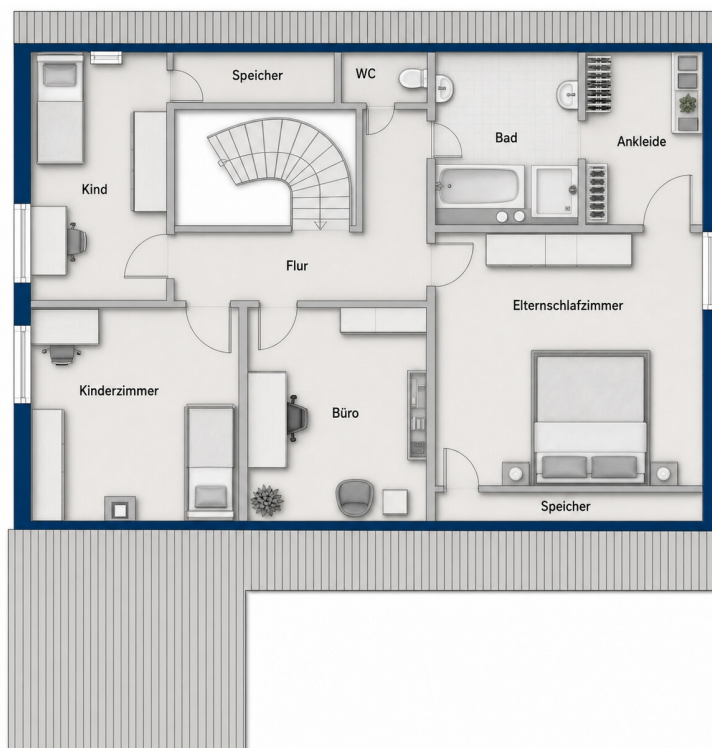
La proprietà



Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

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.

Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26191169 - 77654 Offenburg / Zell-Weierbach

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