

1-453, EINFAMILIENHAUS CA. 250 M²
WOHNFLÄCHE AUF 920 M² GRUNDSTÜCK
AN KLEINEM BACHLAUF

Verkauft. 645.000 €



- Lage: D-77770 Durbach
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Einfamilienhaus ca. 250 m² Wohnfläche auf 920 m² Grundstück an kleinem Bachlauf
Objektbeschreibung Dieses freistehende Einfamilienhaus mit seiner individuellen
Innenraumgestaltung wurde 1995 in Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 920
m² großen Grundstück mit kleinem Bachlauf in bester Ortsrandlage von Durbach. Die ca. 250 m²
Wohnfläche besticht durch ein individuelles Raumangebot für modernes Wohnen. Der großzügige
Wohn- und Essbereich verfügt über zwei Ausgänge zur großen Süd-West-Terrasse. Neben einem
geräumigen Eingangsbereich mit separater Garderobe befinden sich die Küche, ein
Fernsehzimmer, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. Neben einem
geräumigen Schlafzimmer mit Ankleidebereich und herrlichem Süd-Balkon befinden sich zwei
weitere Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Runddusche und
Doppelwaschbecken im Obergeschoss. Das Untergeschoss bietet noch zusätzlich ca. 47 m² Wohn-
bzw. Nutzraum. Diese Flächen sind als Gästezimmer oder Hobbyraum bestens geeignet. Eine
Werkstatt, ein Sauna- und Fitnessbereich, ein Vorratskeller sowie ein Wasch- und einen
Heizungsraum vervollständigen die untere Etage mit Aufgang zum Garten. Die Nutzfläche der
Immobilie inkl. der Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb beträgt ca. 81 m² Nutzfläche.
Ausstattung Kunststoff-Isolierglasfenster, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung im Erdgeschoss
und im Bad des Obergeschosses, Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Einbauküche aus 2011,
zusätzlicher Kaminzug für Schweden- und Kachelöfen, Sauna, Ölzentralheizung mit 5000l Erdtank
und Doppelgarage mit elektrischem Schiebetor. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 100,5
kWh/m²a Baujahr Wärmerezeuger: Ölzentralheizung von 1995, Brenner 2015 Lage Diese Immobilie
liegt im Wein- und Erholungsort Durbach, an der Badischen Weinstraße in der Vorbergzone
zwischen Rheinebene und Schwarzwald, etwa sieben Kilometer von der Kreisstadt Offenburg
entfernt. Eingebettet in malerische Rebhänge und insgesamt 42 Seitentäler erstreckt sich Durbach
entlang dem gleichnamigen Bach. Fazit: Eine Immobilie in idyllischer Wohnlage unweit von Reben
und weitreichender Natur!

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 5
Bad : 2

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 2
Nutzfläche in m² : 250

Name **Tobias Weber-Buhre**
Adresse **Baden-Baden, Baden-Württemberg**
Telefon **07221 - 302 36 30**
Mobil **0171 - 24 07 965**

