



Exklusive Traumvilla mit Panoramablick in Offenburg

77654 Offenburg, Villa zum Kauf

Objekt ID: 7153



Wohnfläche ca.: **421 m²** - Zimmer: **11** - Kaufpreis: **1.400.000 EUR**





Exklusive Traumvilla mit Panoramablick in Offenburg

Objekt ID	7153
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	77654 Offenburg
Wohnfläche ca.	421 m ²
Grundstück ca.	2.592 m ²
Zimmer	11
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1970
Zustand	gepflegt
Garagen	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Keller, Satteldach, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
Kaufpreis	1.400.000 EUR





Objektbeschreibung

Die hier angebotene Villa wurde 1970 in bevorzugter Wohnlage von Offenburg/Zell Weierbach erbaut. Die architektonisch beeindruckende Immobilie bietet mit ca. 421 m² Wohnfläche ausreichend Platz für großzügiges Wohnen und Leben.

Über ein Treppenhaus erreicht man das Anwesen mit einem liebevoll angelegten Garten. Die imposante Gesamtgrundstücksgröße von 2.592 m² setzt sich aus 2x Parzellen mit 1.323 m² + 1.269 m² zusammen.) Der eigenen Kreativität und den Gestaltungsmöglichkeiten des Gartens sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Das Haus ist durch eine Teilungserklärung in zwei Wohneinheiten aufgeteilt.

Die Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss umfasst insgesamt 363 m² Wohnfläche. Im einladenden Eingangsbereich der Hauptwohnung können Sie Ihre Gäste herzlich begrüßen. Angrenzende großzügige Einbauschränke bieten Ihnen viel Platz für Ihre persönlichen Gegenstände. Das lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer bietet einen direkten Zugang zum Südbalkon mit traumhafter Aussicht.

Klassisch vom Wohnraum getrennt befindet sich die voll ausgestattete Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Der angrenzende separate Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die privaten Schlafzimmer sowie das Arbeits-/Gästezimmer dienen als gemütliche Rückzugsorte nach einem langen Tag. Ein Bad mit raumhohen Fliesen, Doppelwaschbecken, WC, Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC runden diese Etage ab.

Über eine Treppe im Eingangsbereich gelangt man ins Dachgeschoss. Hier erwarten Sie fünf großzügige Schlafzimmer mit viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Auf den beiden Balkonen im Dachgeschoss können Sie mit Ihrer Familie harmonische Stunden verbringen. Die großzügigen Fenster und Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Ein Tageslichtbad mit Waschbecken, WC und Dusche komplettiert das Dachgeschoss.

Die separate 2-Zimmer-Wohnung (eigenes Grundbuch) im Untergeschoss des Hauses bietet auf ca. 58 m² ein gemütliches Schlafzimmer mit angrenzendem Wohnbereich. Die Einbauküche mit Sitzecke bietet ausreichend Platz für Familie und Freunde. Auf dieser Etage befinden sich auch die Heizungsanlage und weitere Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen drei Garagen unter der Villa sowie Besucherparkplätze vor den Garagen zur Verfügung. Von hier aus führt eine Treppe zum Haupthaus.

Im Jahr 2007 wurden die Dachdämmung und das Wärmedämmverbundsystem erneuert. Im Jahr 2023 wurde die Fassade neu gestrichen.

Der guten Ordnung halber möchten wir Sie im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor jeder Besichtigung eines unserer Immobilienangebote eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.





Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit Herrn Christian Haberberg. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	10.02.2022
Gültig bis	09.02.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	125,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D





Lage

Die Stadt Offenburg liegt im Westen Baden-Württembergs, etwa 20 Kilometer südöstlich von Straßburg. Sie ist die größte Stadt des Ortenaukreises und ein Oberzentrum innerhalb der Region Südlicher Oberrhein.

Offenburg liegt am Fusse des Schwarzwalds, etwa in der Mitte zwischen Karlsruhe, das etwa 66 Kilometer nördlich, und Freiburg im Breisgau, das etwa 54 Kilometer südlich liegt. Eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereinen sowie das Ortenau Klinikum und die Nähe ins Grüne zeichnen den Standort aus und sind in wenigen Minuten von der Liegenschaft aus erreichbar.





HAUPTBILD



Fußweg zum Haus



Südlicher Vorgarten mit Zugang zur Einliegerw



Ansicht Hauseingang der Hauptwohnung



Gartengrundstück Nordseite



Nordansicht des Hauses aus dem Garten





Nordseite des Hauses mit Eingang



Südansicht des Hauses



Ausblick aus dem südlichen Vorgarten



Überdachter Südbalkon mit...



... tollem, weitläufigen Panoramablick



Entree des Hauses (Hauptwohnung)





Entree mit Treppenaufgang ins Obergeschoss



Zugang zu den privaten Schlafräumen und der A



Schlafzimmer



Tageslichtbad mit Wanne und Dusche



Herrenzimmer, Arbeitszimmer, Fernsehzimmer



Nebenraum mit Zugang zum Nachbarzimmer





Gut geplante Einbauküche mit Fenster und Blick



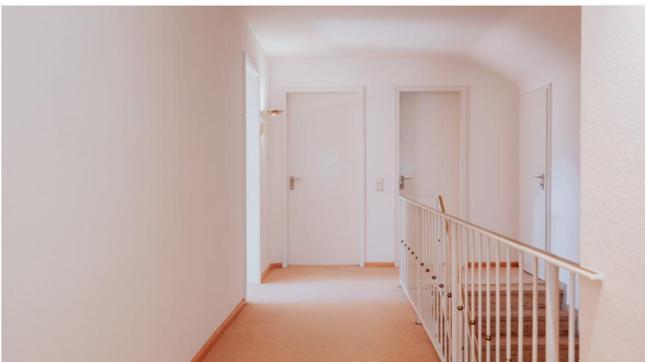
Essbereich



Wohnzimmer mit Ausblick



Arbeitszimmer im Obergeschoss/Dachgeschoss



Flur im Obergeschoss/Dachgeschoss



Blick auf das parkähnliche Anwesen





Straßenansicht mit Zugang, Garagen und Vorpla



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



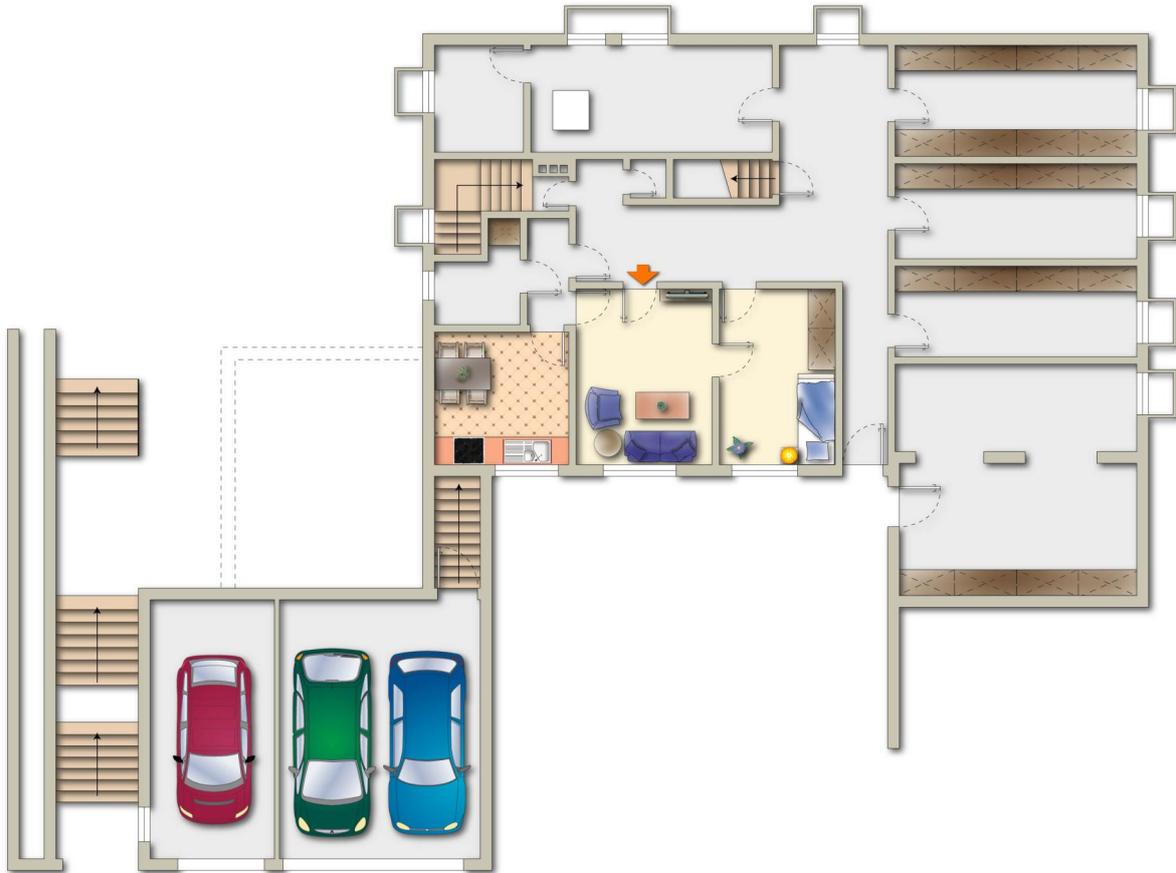
Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BW-2022-003956045

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 39,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 125,9 kWh/(m²-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 130,5 kWh/(m²-a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf			
Ist-Wert	130,5 kWh/(m ² -a)	Anforderungswert	87,0 kWh/(m ² -a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle ³			
Ist-Wert	0,61 W/(m ² -K)	Anforderungswert	0,70 W/(m ² -K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten			

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 125,9 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nutz}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

