

Exposé

Wohnen in Durbach

Bauplatz in Durbach, vom Traum zum Raum, Platz für 4 Wohneinheiten



Objekt-Nr. OM-254308

Wohnen

Verkauf: **495.000 €**

Telefon: 0170 9302862

77770 Durbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche

1.167,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Grundstück befindet sich in bester Lage von Durbach und lässt Ihren Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend, punktet mit direktem Schlossblick und jeder Menge Platz zur Selbstverwirklichung. Derzeit befindet sich ein in die Jahre gekommenes Bestandgebäude auf dem Grundstück, welches für den Abriss bereit ist.

Durch die Größe des Grundstücks besteht die Möglichkeit eine flexible Grundstücksteilung vorzunehmen, so dass auch zwei Familien sich den Traum vom Eigenheim erfüllen könnten.

Beispiel: Grundstück 1 (oberes Grundstück mit 467 m²) bietet Platz für ein 1-Familienhaus mit Einliegerwohnung mit insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche.

Grundstück 2 (unteres Grundstück mit 700 m² inklusive Zufahrt) bietet Platz für ein 2-Familienhaus mit insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche.

Die Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Neubau eines Zweifamilienwohnhauses in Durbach, Obere Nachtweide 8 mit der Flurstücks-Nº 773/6 wurde beantragt und ist bereits genehmigt.

Der Preis pro m² liegt bei 425 €, dem jeweiligen Grundstück entsprechend.

Wichtig zu wissen! Die Förderprogramme für Neubauten stehen seit 2026 wieder NEU! zur Verfügung (PDF Förderprogramm).

Lage

Die Landschaft in und um Durbach ist einzigartig im Schwarzwald.

Die Rheinebene vor der Haustür, das Ortsbild geprägt von den gleichmäßigen und sanften Reihen der Rebstöcke, die typische Schwarzwaldlandschaft mit dunklen Wäldern und saftig grünen Wiesen.

Schule und Kindergarten, Spielplatz, Schwimmbad, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind gut zu Fuß erreichbar.

Die Kreisstadt Offenburg mit Autobahnanbindung und großem Bahnhof

ist in 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Arbeit und Freizeit genießen, wo andere Urlaub machen.

Man muss lange suchen, um eine Region zu finden, die einen ähnlich hohen Freizeitwert bieten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ausblick auf Schloss Durbach



So könnte es aussehen

Exposé - Galerie



Wohnerlebnis pur im goldenen Durbachtal

Die Landschaft in und um Durbach ist einzigartig im Schwarzwald. Die Rheinebene vor der Haustür, das Ortsbild geprägt von den gleichmäßigen und sanften Reihen der Rebstöcke, die typische Schwarzwaldlandschaft mit dunklen Wäldern und saftig grünen Wiesen. Wer hier leben darf ist zu beneiden, denn Durbach berührt mit seiner Ursprünglichkeit, seiner Lebendigkeit und seinem einzigartigen Charme.

Schule und Kindergarten, Spielplatz, Schwimmbad, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind gut zu Fuß erreichbar.

weitere Infos unter: www.durbach.de

Zahlen und Fakten

Durbach ist anerkannter Erholungsort, war einst mit 14km Länge der längste Ort Deutschlands und ca. 4.000 Einwohner fühlen sich in Durbach-Ebersweier wohl.

Kultur und Freizeit

Arbeit und Freizeit genießen, wo andere Urlaub machen. Man muss lange suchen, um eine Region zu finden, die einen ähnlich hohen Freizeitwert bietet.

Lagebeschreibung



Offenburg: Das Herz des Ortenaukreises

Die Kreisstadt Offenburg ist in 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Offenburg hat ca. 60.000 Einwohner und ist Heimat von Burda, Meiko und Hobart diese Stadt macht Lust auf mehr.



Infrastruktur

Die Ortenau wird von den wichtigsten Verkehrsschlagadern gekreuzt. Hier treffen sich die Nord-Süd und die Ost-West Achsen Europas. ICE und TGV, die schweizerischen und französischen Autobahnen.

Arbeitsmarkt

Die Arbeitslosenquote des Ortenaukreises liegt regelmäßig unter den deutschlandweit besten Quoten des Landes Baden-Württemberg. Es herrscht Vollbeschäftigung.

7

Lagebeschreibung

Exposé - Grundrisse



Lageplan Durbach

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

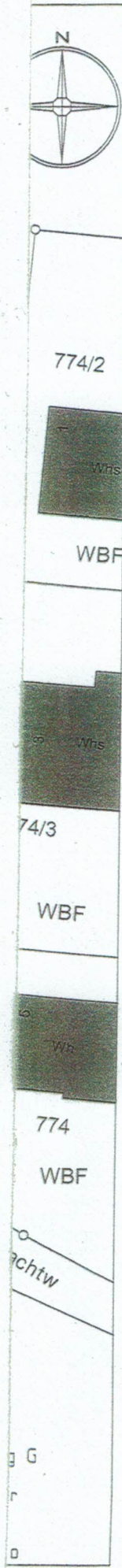


Exposé - Grundrisse

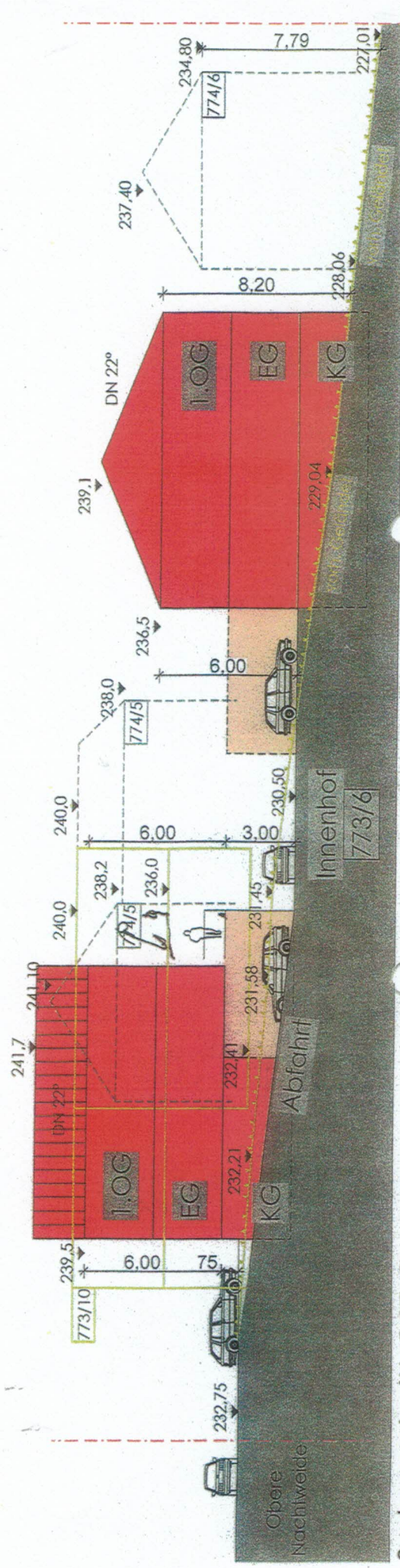


Exposé - Anhänge

1. Höhenschnitt
2. Lageplan
3. Förderprogramm 2026

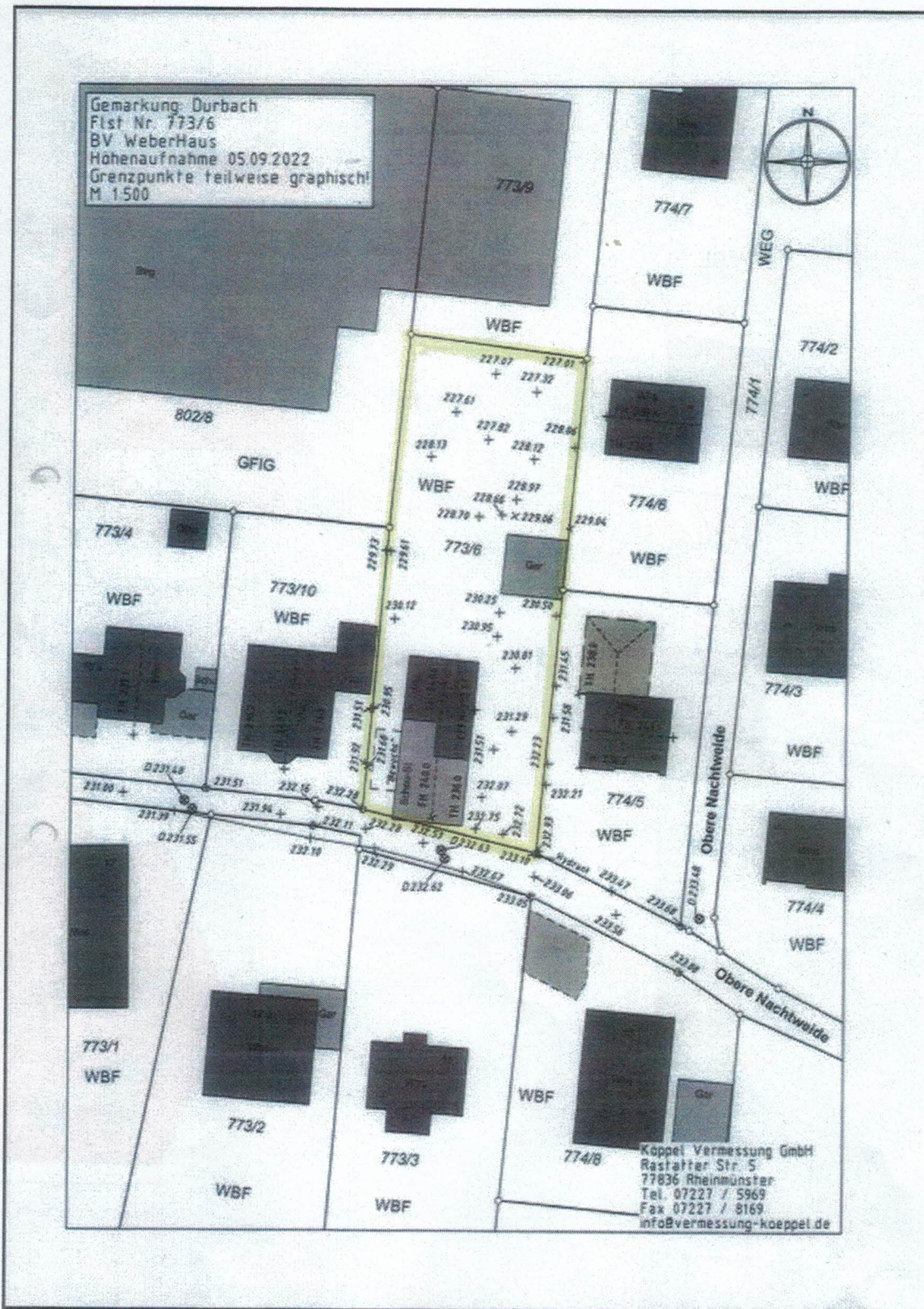


Lageplan
M = 1/500



Systemschnitt OST Grenze

Exposé - Grundrisse



1. Landesförderung Baden-Württemberg (L-Bank)

Die L-Bank bietet besonders zinsgünstige Darlehen für den Bau oder Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, oft für Familien und Alleinerziehende.

- **Eigentumsfinanzierung BW (Z15-Darlehen):** Diese Förderung richtet sich an Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Schwerbehinderte. Sie bietet zinsverbilligte Darlehen, wobei die Zinsen oft deutlich unter dem Marktniveau liegen.
- **Zusatzförderung:** Für besonders energieeffiziente Neubauten (z. B. KfW-Effizienzhaus 40) oder bei der Nutzung nachhaltiger Materialien kann eine Zusatzförderung beantragt werden.
- **Grundvoraussetzungen:** Die Förderung hängt von der Haushaltsgröße und dem Einkommen ab. Die Immobilie muss selbst genutzt werden.



L-Bank +4

2. Bundesförderung / KfW-Programme (Neubau 2026)

Die KfW fördert den klimafreundlichen Neubau (KFN) über zinsverbilligte Kredite. Direkte Zuschüsse (nicht rückzahlbare Gelder) sind im Neubau selten geworden, stattdessen werden günstige Kredite vergeben.



Enwendo +2


- **Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (KfW 297, 298):**
 - **Förderung:** Bis zu 150.000 Euro Kredit pro Wohneinheit für Neubau oder Erstkauf.
 - **Voraussetzung:** Das Gebäude muss den Standard „Klimafreundliches Wohngebäude“ (entspricht Effizienzhaus 40) erfüllen und oft ein Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) vorweisen.
 - **Zinssätze:** Zum März 2026 sind Zinssenkungen für Effizienzhaus 55 (ab 1%) und 40 (ab 0,6%) vorgesehen, sofern Projekte bereits geplant sind.

- **Wohneigentum für Familien (KfW 300):** Ein spezielles Programm, das Familien mit einem Kredithöchstbetrag von bis zu 270.000 Euro unterstützt, wenn ein besonders klimafreundliches Haus (EH40) gebaut wird.
- **Erneuerbare Energien (KfW 270):** Förderung von Photovoltaikanlagen und Erdwärme im Neubau.

 Schwäbisch Hall +5

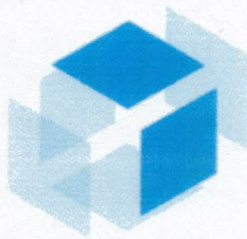
3. Weitere Fördermöglichkeiten

- **Wohn-Riester:** Kann für den Kauf, Bau oder barrierefreien Umbau genutzt werden.
- **BAFA-Zuschüsse:** Für den Einbau von Wärmepumpen oder anderen erneuerbaren Heizsystemen im Neubau.
- **Steuerbonus:** Nach § 35c EStG für energetische Maßnahmen.

 BAFA - Startseite +3

Wichtige Hinweise für 2026

- **Baupreise:** Es wird mit einem weiteren Anstieg der Baupreise um ca. 2,5 % im Jahr 2026 gerechnet.
- **Qualitätssiegel:** Der Fokus auf das "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude" (QNG) ist essenziell, um die höchsten Fördersummen bei der KfW zu erhalten.
- **Antragstellung:** Förderungen müssen in der Regel **vor** Beginn des Bauvorhabens oder Abschluss des Kaufvertrags beantragt werden. Eine Einbindung eines Energieeffizienz-Experten ist meist zwingend erforderlich.



Fertighaus.de +4

Es wird empfohlen, sich frühzeitig an die L-Bank für regionale Mittel und an die KfW für Bundesmittel zu wenden.