

Seebach

# Helle 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon und traumhafter Aussicht

Objektnummer: 26191154

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26191154	Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1978		

Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	18.08.2026	Endenergieverbrauch	123.00 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Die Immobilie



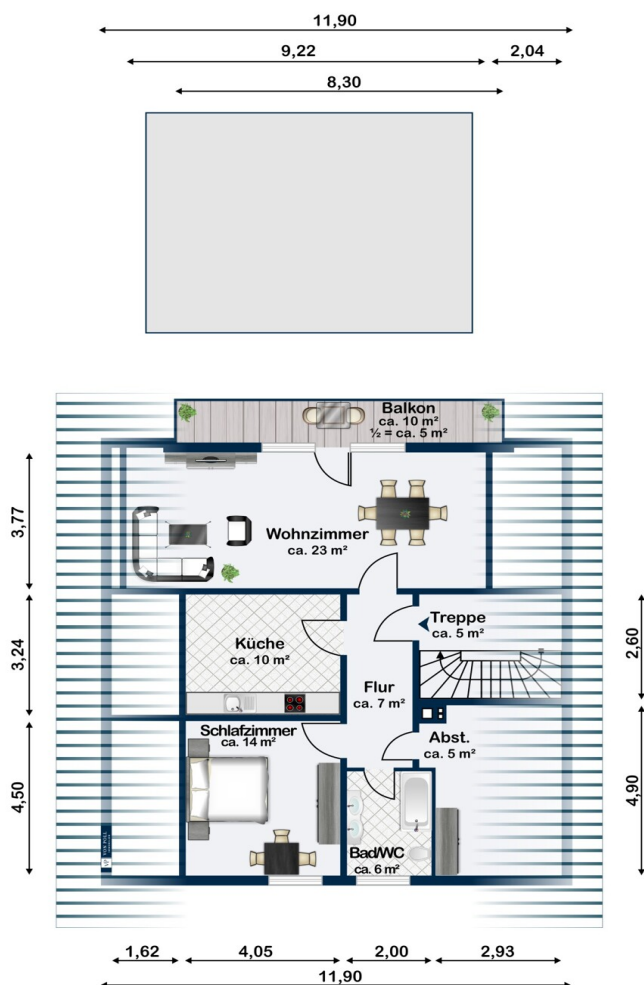
Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1978, das auf einem rund 671 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hanglage errichtet wurde. Das Haus besteht aus drei Wohneinheiten und bietet dadurch ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld. Die Straße sowie das Gebäude verfügen seit rund fünf Jahren über einen Glasfaseranschluss, sodass eine ausgezeichnete und sehr stabile Internetverbindung gewährleistet ist.

Die Wohnung selbst verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> und ist in zwei Zimmer aufgeteilt. Nach dem Betreten gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus alle Räume direkt erreichbar sind. Rechterhand liegt das großzügige Wohnzimmer, das durch seine angenehme Raumgröße überzeugt und Zugang zum Westbalkon bietet. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Ausblick, der insbesondere in den Abendstunden zum Entspannen einlädt.

Direkt angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die helle Küche. Diese ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und verbleibt in der Wohnung. Am Ende des Flurs befinden sich das großzügige Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie das Tageslichtbad, das mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Die Wohnung wurde über die Jahre hinweg regelmäßig renoviert und gepflegt. So wurden das Dachfenster im Treppenhaus vor etwa 5 Jahren ausgetauscht. Zudem erfolgten laufende Renovierungen, unter anderem durch neue Wohnungstüren, eine neue Freisprechanlage sowie neue Lichtschalter. Der Balkon wurde im Jahr 2022 renoviert, was den insgesamt sehr guten Zustand der Wohnung unterstreicht.

Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung aus dem Jahr 2014. Der zum Haus gehörende Garten kann anteilig mitgenutzt werden und bietet zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünen.

Das Hausgeld beträgt umgerechnet etwa 115 € pro Monat. Darin sind 25 € monatlich für die Instandhaltungsrücklage enthalten. Die Nebenkosten in Höhe von 250 € pro Quartal sowie die Grundsteuer von etwa 22 € pro Quartal sind ebenfalls im Hausgeld enthalten und werden vierteljährlich abgerechnet.

**Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in der idyllischen Schwarzwaldgemeinde Seebach im Ortenaukreis und überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage mit gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Orte und Städte.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im rund 3 km entfernten Ottenhöfen. Eine überregionale Verkehrsanbindung ist über die Autobahn A5 gegeben, die über Achern in etwa 12 km erreichbar ist und schnelle Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Freiburg sowie in das Rhein-Main-Gebiet ermöglicht. Der Bahnhof Achern liegt ebenfalls rund 12 km entfernt und bietet regelmäßige Regionalzugverbindungen. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist in ca. 40 km mit dem Auto erreichbar.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist sowohl im Ort selbst als auch in den umliegenden Gemeinden sehr gut gewährleistet. In Seebach befindet sich in nur etwa 1,4 km Entfernung ein gut erreichbarer Edeka-Markt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung wie Hausarzt, Zahnarzt und Apotheke finden sich im nahegelegenen Ottenhöfen (ca. 3 km). Dort stehen zudem eine Bäckerei, Metzgerei sowie eine Postfiliale zur Verfügung. Ergänzend dazu bieten Kappelrodeck (ca. 6 km) und Achern (ca. 12 km) weitere Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärzte und Apotheken. Schulen und Kindergärten befinden sich in Seebach selbst sowie in den Nachbargemeinden und sind gut erreichbar.

Ein besonderes Highlight der Lage ist der außergewöhnlich hohe Freizeit- und Erholungswert. Der Nationalpark Schwarzwald beginnt nur wenige Kilometer entfernt und ist in etwa 5–8 km erreichbar. Zahlreiche Wander- und Radwege, Naturlehrpfade sowie beliebte Ausflugsziele wie der Mummelsee oder die Schwarzwaldhochstraße (B500) liegen in unmittelbarer Umgebung. Ob Wandern, Mountainbiken, Wintersport oder entspannte Spaziergänge – die Region bietet ganzjährig vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

**Objektnummer: 26191154 - 77889 Seebach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Schmeichel**

---

**Lange Straße 29, 77652 Offenburg**

**Tel.: +49 781 - 94 84 351 0**

**E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**