

Seebach

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

*Número de propiedad: 26191154*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 147.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## De un vistazo

Número de propiedad	26191154
Superficie habitable	ca. 69 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1978

Precio de compra	147.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	18.08.2026	Consumo de energía final	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## La propiedad



Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## La propiedad



Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## La propiedad



Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## La propiedad



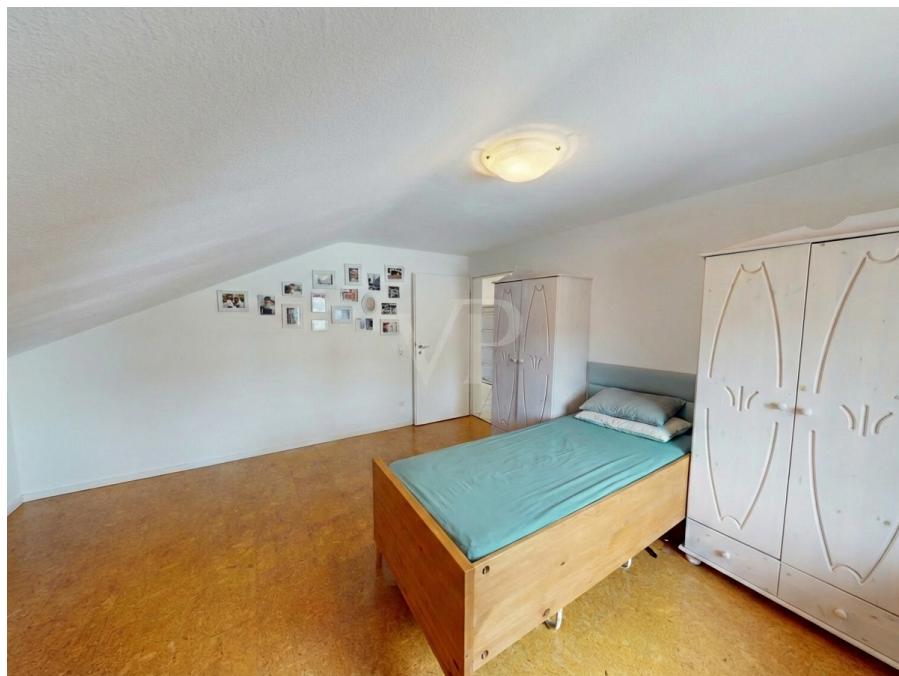
Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## La propiedad



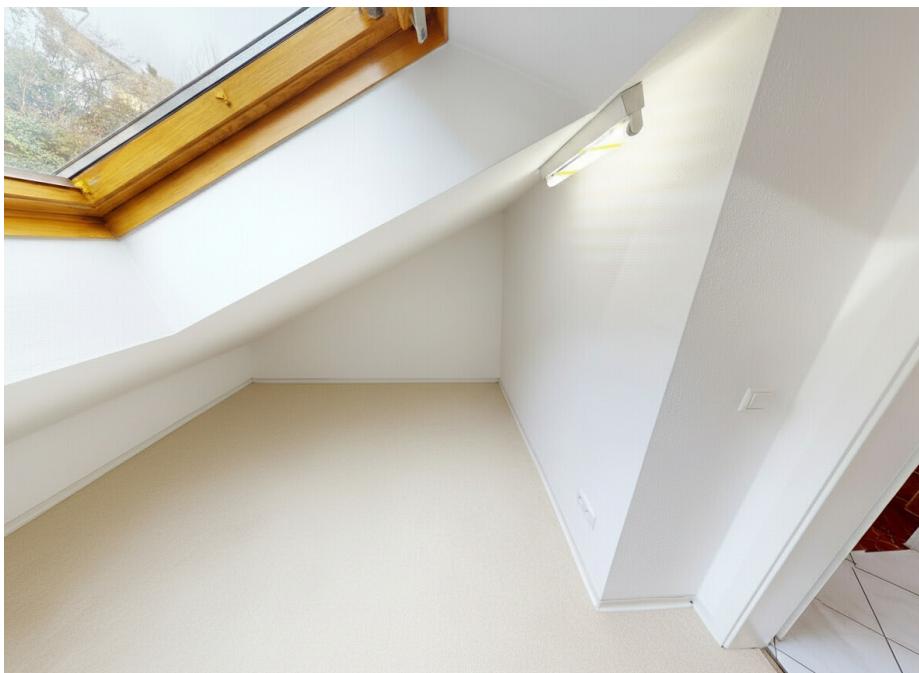
Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## La propiedad



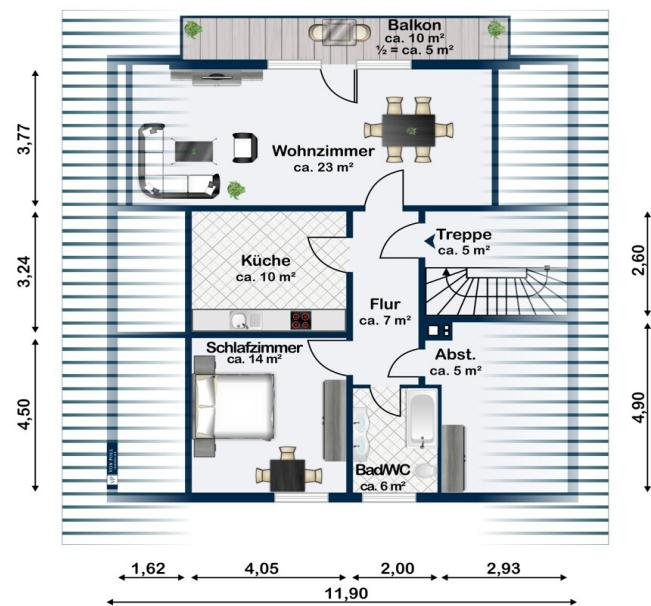
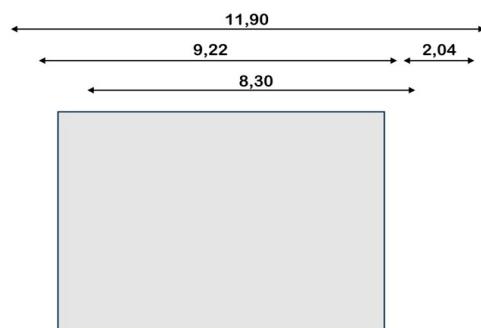
Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## La propiedad



Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26191154 - 77889 Seebach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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