

Seebach

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

CODE DU BIEN: 26191154

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

PRIX D'ACHAT: 147.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26191154	Prix d'achat	147.000 EUR
Surface habitable	ca. 69 m ²	Type	Attique
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	1	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1978		

CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.2026	Consommation finale d'énergie	123.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

La propriété



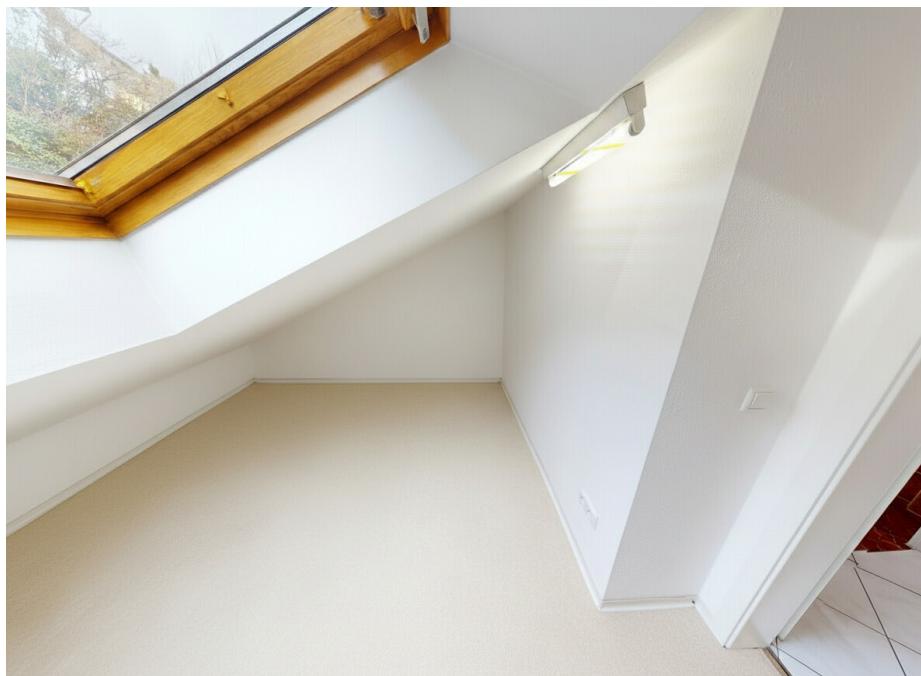
CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

La propriété



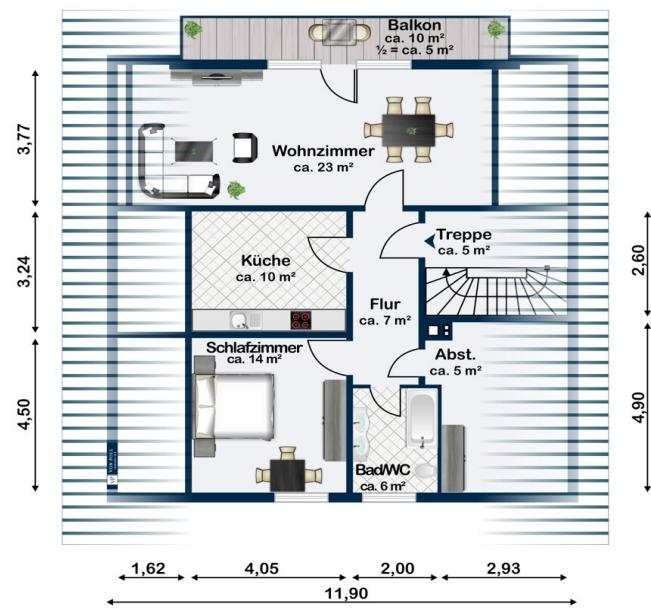
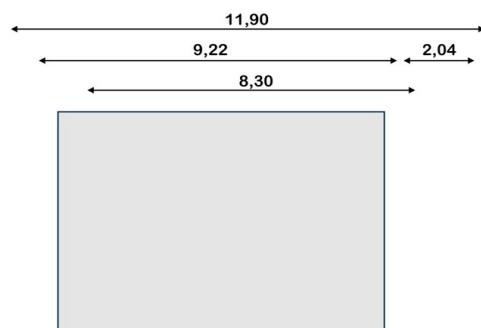
CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

Une première impression

Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1978, das auf einem rund 671 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 26191154 - 77889 Seebach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com