

Seebach

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

**Codice oggetto: 26191154**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 147.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191154	Prezzo d'acquisto	147.000 EUR
Superficie netta	ca. 69 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1978		

Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	18.08.2026	Consumo finale di energia	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## La proprietà



Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## La proprietà



Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## La proprietà



Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## La proprietà



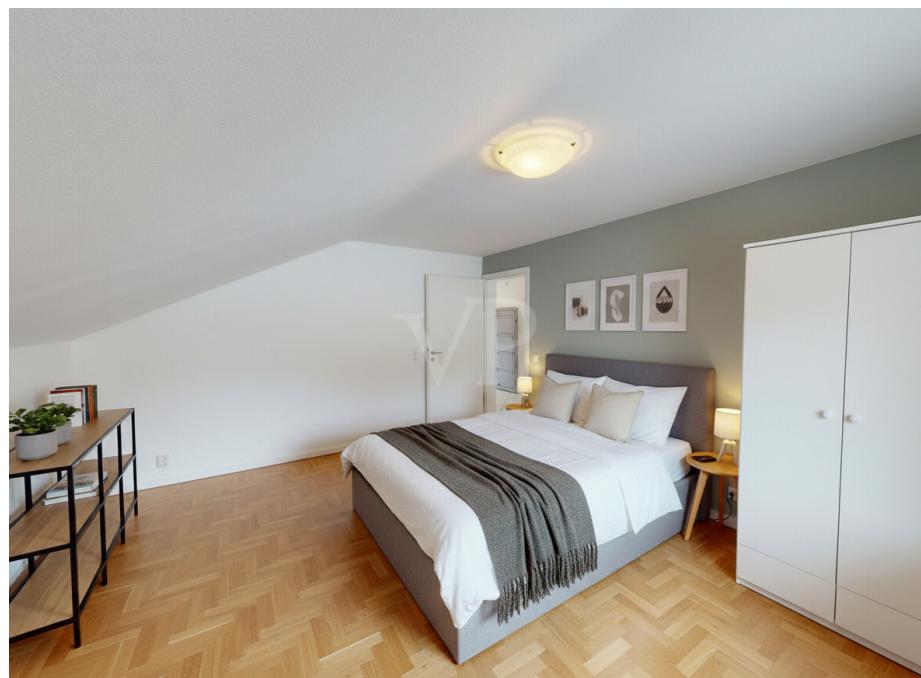
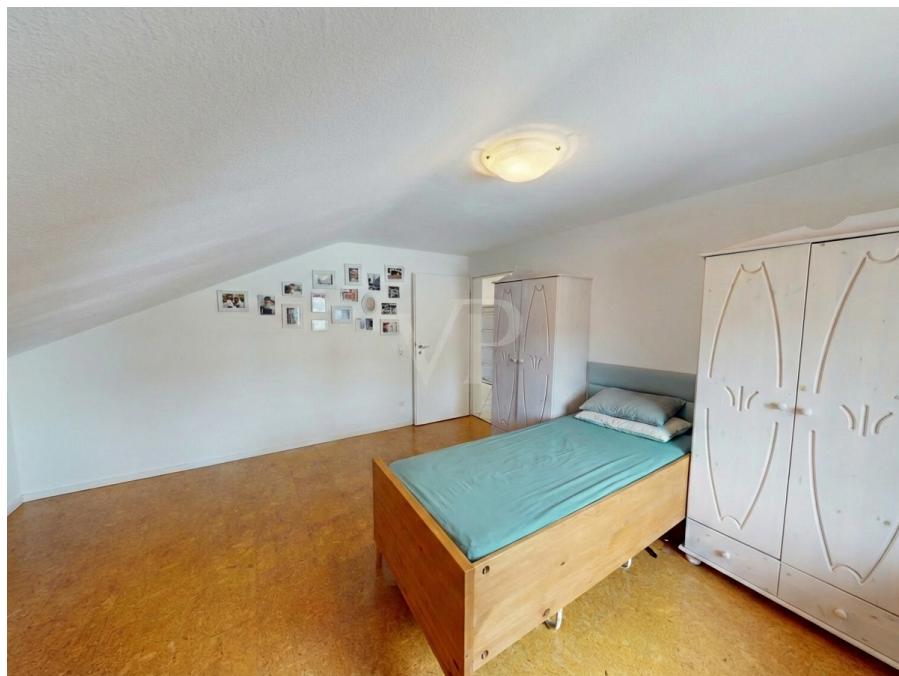
Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## La proprietà



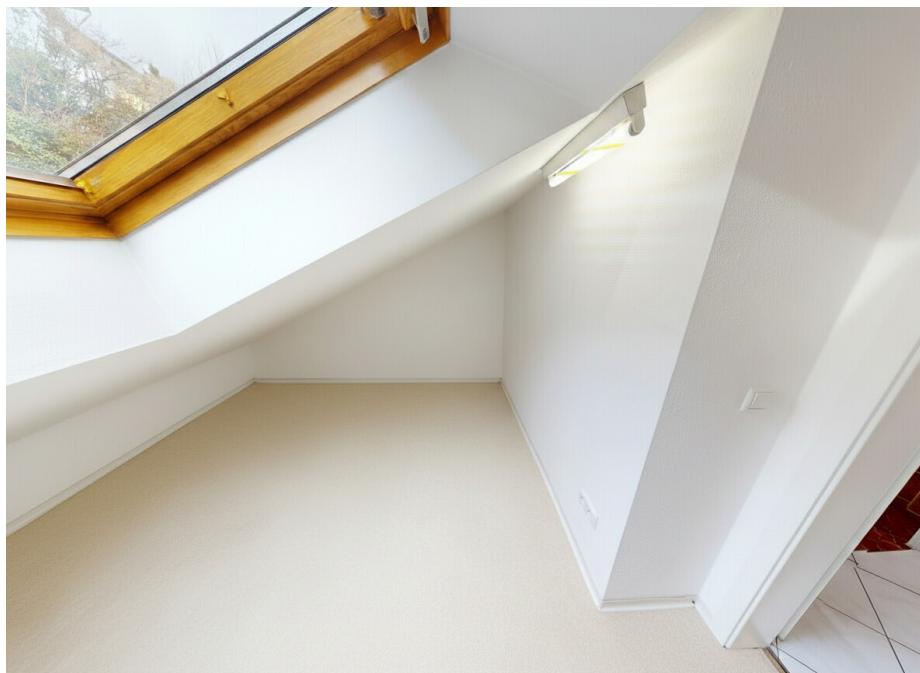
Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## La proprietà



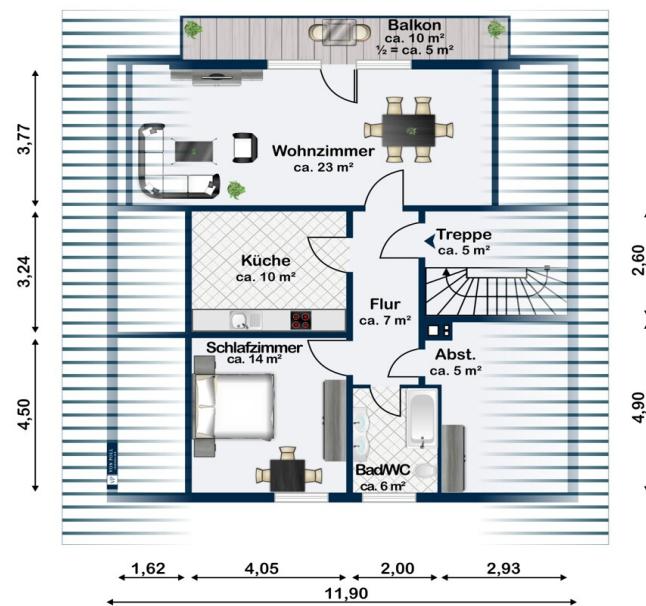
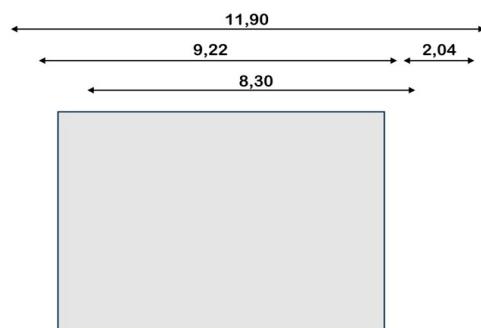
Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## La proprietà



Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 26191154 - 77889 Seebach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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