

Seebach

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

*Número da propriedade: 26191154*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 139.000 EUR • ÁREA: ca. 69 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26191154	Preço de compra	139.000 EUR
Área	ca. 69 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1978		

Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	18.08.2026	Consumo final de energia	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## O imóvel



Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## O imóvel



Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## O imóvel



Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## O imóvel



Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## O imóvel



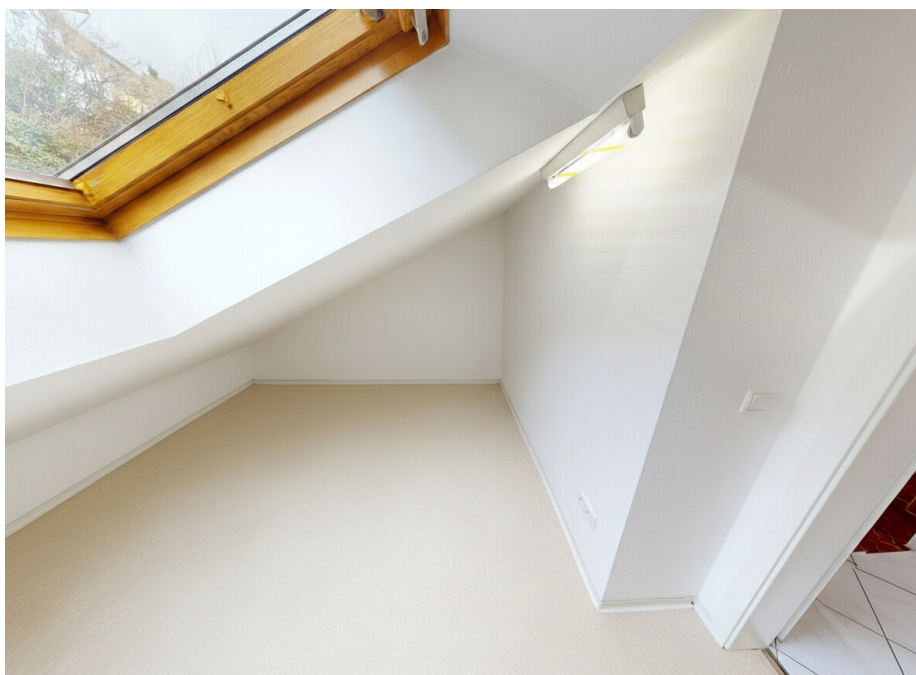
Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## O imóvel



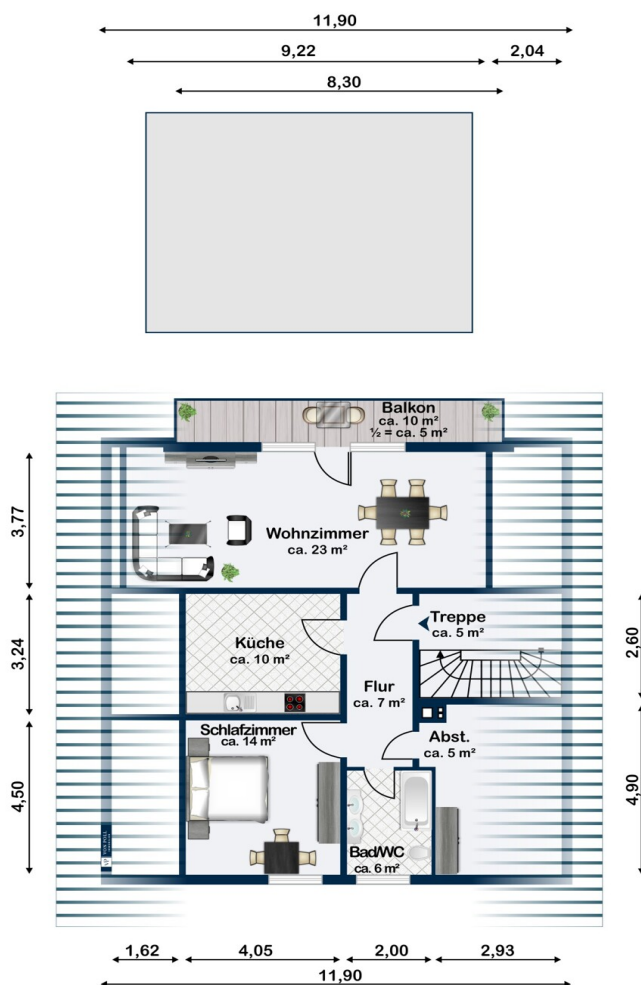
Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## O imóvel



Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach**

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26191154 - 77889 Seebach**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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