

Seelbach

# Platz für die ganze Familie mit atemberaubenden Panoramaausblick

**CODICE OGGETTO: 24191066**



**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 283 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.594 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach

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

CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24191066	Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Superficie netta	ca. 283 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 152 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1979	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	216.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.07.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach

## La proprietà



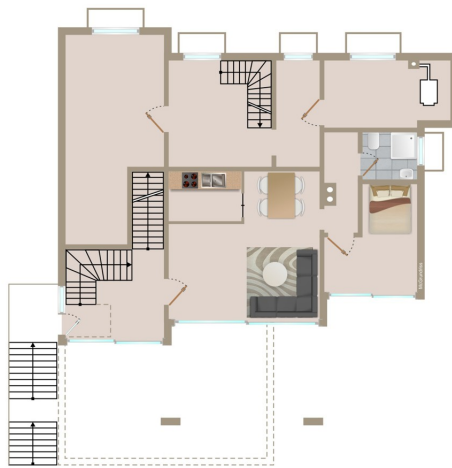
CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach

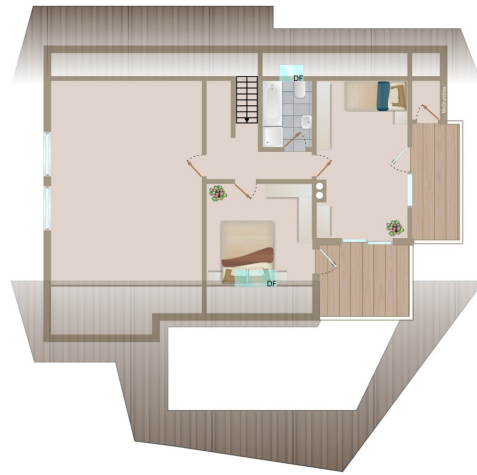
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach

# 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: 24191066 - 77960 Seelbach**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Für Familien, Naturliebhaber und Gartenfreunde oder Investoren. Sobald Sie die Immobilie betreten, können Sie das enorme Potenzial und die Vielzahl an Möglichkeiten erkennen, die sich hier bieten. Das Grundstück liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Gestalten Sie die Grünflächen des Anwesens individuell und lassen Sie einen wunderschönen Garten entstehen. Hier ist Platz für Ihre Träume, für Gartenteich, Pool oder Naturbad. Der Wald ist nur ein paar Schritte entfernt und lädt für schöne Spaziergänge und Wanderungen ein. Die Hanglage erlaubt eine freie und unverbaubare Sicht auf den Ort und seine zwei Täler. Dank der einladenden Terrassen und dem Garten ist das Anwesen perfekt für große Familien oder auch als Mehrgenerationenhaus geeignet. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich individuell entfalten. Mit seiner großzügigen Wohnfläche von insgesamt 283m<sup>2</sup>, dem Ausblick auf die umliegenden Täler und den Ort ist diese Immobilie einzigartig in Seelbach. Beim Betreten des Hauses durch den Haupteingang gelangen Sie ins Erdgeschoss. Hier befinden sich eine Einliegerwohnung sowie der Treppenaufgang zur Hauptwohnung. Die Einliegerwohnung umfasst ein Schlafzimmer, ein eigenes Bad, eine kleine Küche und einen großen Wohn-Essbereich – ideal, um diese Wohnung zu vermieten oder um für Familienmitglieder und Freunde einen eigenen Bereich zu gestalten. Auf dieser Ebene liegen hinter der Einliegerwohnung die Kellerräume und der Heizungsraum. Die großflächige Garage verfügt über genügend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten auf eine weitläufige Terrasse herrlich lichtdurchflutet ist und ein besonders angenehmes Raumgefühl vermittelt. Hier befinden sich auch das Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad, ein Arbeitszimmer, eine Garderobe und ein zusätzliches Gäste-WC. Im Dachgeschoss werden Ihnen zwei weitere helle Zimmer mit Zugang zu einem Balkon und einer zweiten Dachterrasse, sowie ein zusätzliches Bad geboten. Der noch nicht ausgebaute Teil des Dachbereichs bietet eine ideale Gelegenheit, um Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen in die Realität umzusetzen. Das renovierungsbedürftige Haus besitzt großes Potential, das Ihnen die einmalige Gelegenheit bietet, Ihre Träume umzusetzen und die Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach

## Dettagli dei servizi

Unsere Highlights zusammengefasst:

- Atemberaubender Panoramaausblick
- Aussicht ins Grüne
- Naturnah und ruhig gelegen
- 283 Quadratmeter Wohnfläche
- 150 Quadratmeter Nutzfläche
- Einliegerwohnung
- Ausreichend Zimmer für Freunde und Familie
- Heller Wohn-/Essbereich
- Kachelofen für gemütliche Abende
- Eine große Küche mit Abstellkammer
- 3 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- Geräumige Terrasse mit Ausblick
- Geräumiger Balkon zum entspannen
- Eine Doppelgarage mit viel Platz
- Einen großen Keller
- Einen Garten zum frei entfalten
- Ausbaufähiger Dachbereich

**CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach**

## Tutto sulla posizione

Der Luftkurort Seelbach mit seiner Naturkulisse, umgeben von sanften Hügeln und dichten Wäldern, bezaubert Besucher und Einwohner gleichermaßen. Das kommerzielle und kulturelle Angebot ist reichhaltig. In Seelbach zu wohnen bedeutet, dort zu leben, wo andere Urlaub machen. Die Region ist ein beliebtes Ziel für Touristen, die die Schönheit und Ruhe des Schwarzwaldes oder den beliebten Europapark im nahegelegenen Ort Rust erleben möchten. Für die Einwohner bedeutet dies eine hohe Lebensqualität, die Möglichkeit zur aktiven Freizeitgestaltung und das Gefühl, jeden Tag ein wenig Urlaub zu haben. Die nächstgrößere Stadt, Lahr, liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Hier sind vielseitige, weiterführende Schulen und Ausbildungsplätze zu finden. Erleben Sie das Dreiländereck: Deutschland, Frankreich, Schweiz. Straßburg im Elsass und Freiburg im Breisgau sind jeweils rund 50km entfernt und schnell mit dem Auto zu erreichen. Bis Basel und in die deutschsprachige Schweiz sind es nur 110km. Ideale Alpennähe für Skifahrer und Bergsteiger!

**CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 216.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24191066 - 77960 Seelbach

## Partner di contatto

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

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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