

Offenburg – Hildboltsweier

# Wohnen mit Charme und Komfort: Einladendes Reihenmittelhaus mit Gartenidylle und Garage

Objektnummer: 24191017



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

**KAUFPREIS: 353.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 233 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Auf einen Blick

Objektnummer	24191017
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	353.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	257.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



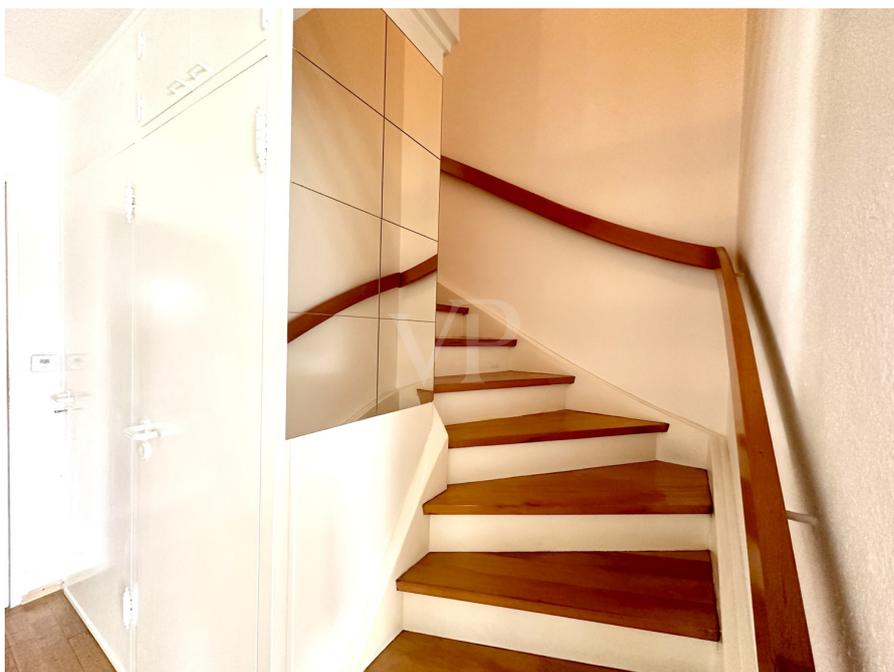
Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



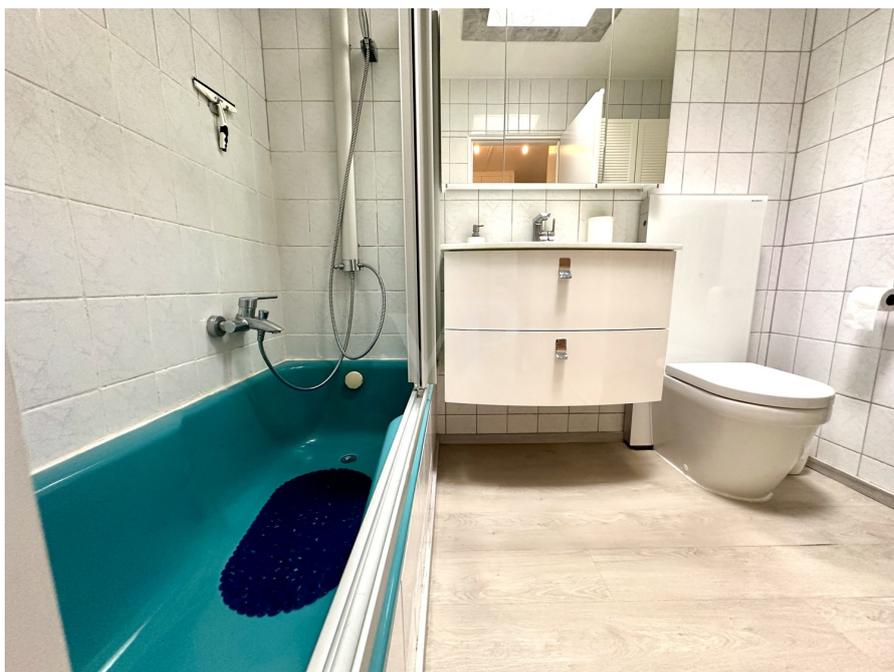
Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



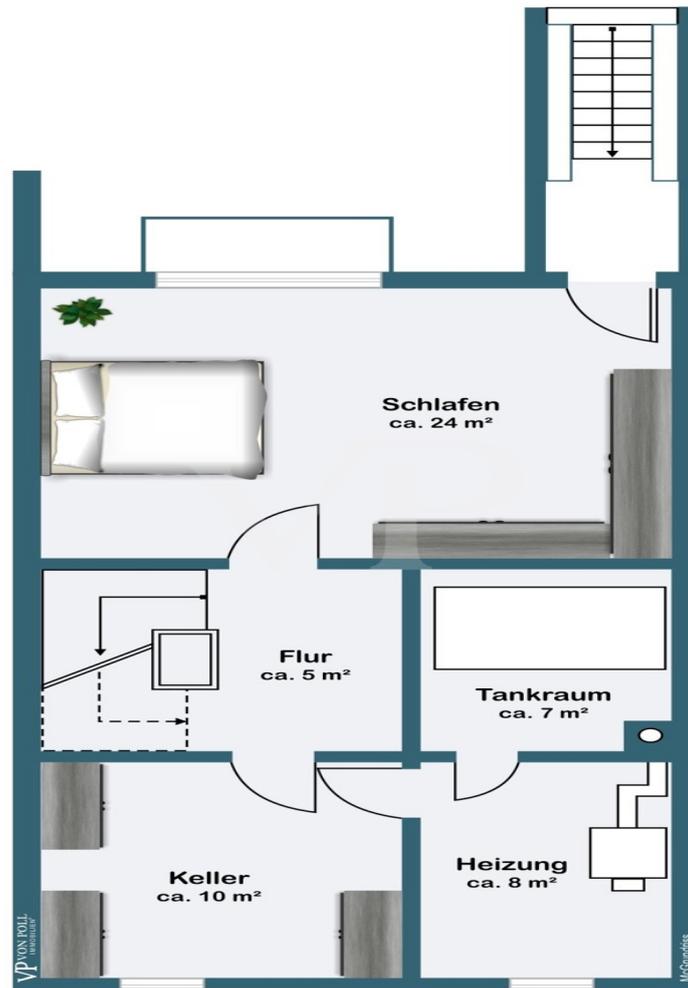
Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

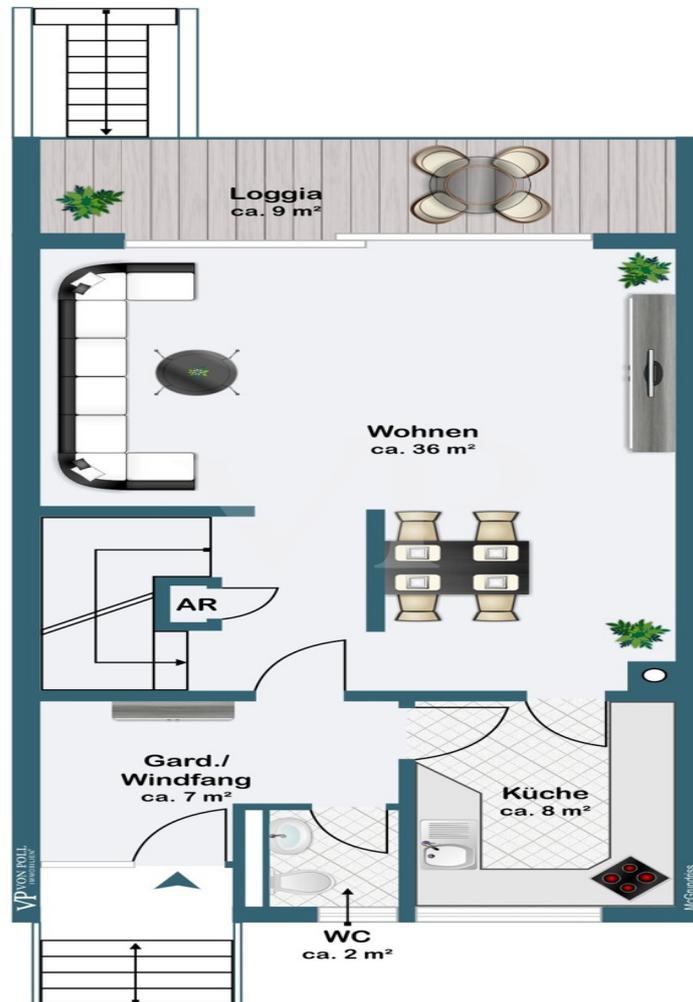
## Die Immobilie

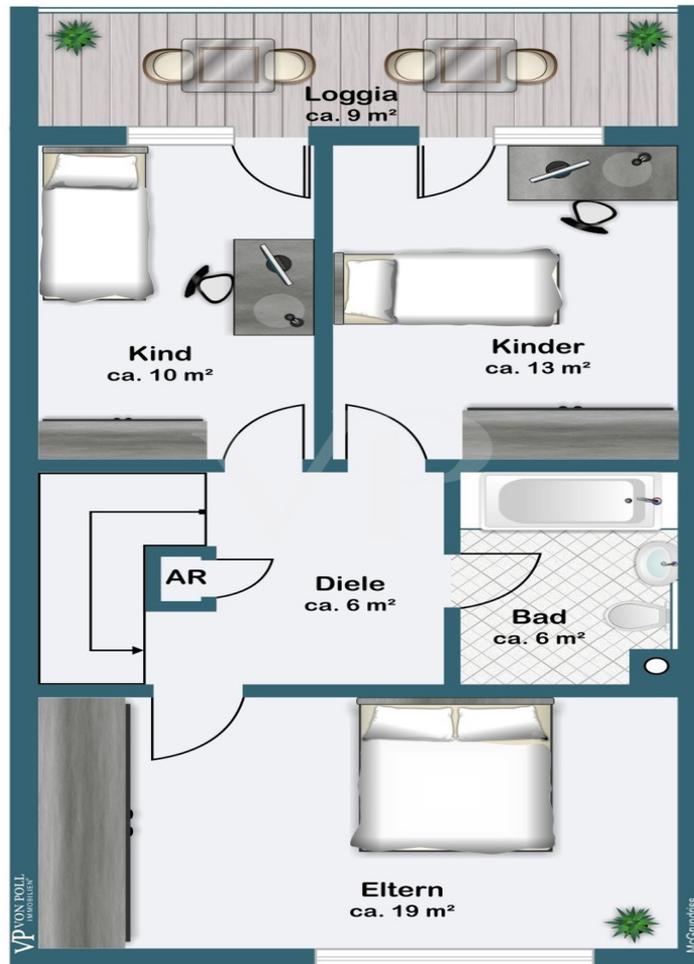


Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 1971, präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet Ihnen eine ideale Kombination aus traditionellem Stil und zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit insgesamt 107m<sup>2</sup> Wohnfläche, zuzüglich des ausgebauten Zimmers im Untergeschoss mit 23m<sup>2</sup>, stehen Ihnen 130m<sup>2</sup> zum Wohnen zur Verfügung. Großzügige 4 Schlafzimmer bieten Platz für die ganze Familie. Die Räume verteilen sich geschickt über die Etagen, wodurch Privatsphäre und gemütliches Familienleben gleichermaßen gewährleistet sind. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, die Küche sowie ein Gäste WC. Erd- und Obergeschoss sind mit einem edlen Echtholz Parkettboden ausgestattet, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die gut durchdachte Raumaufteilung setzt sich im Obergeschoss fort, wo sich drei Schlafzimmer befinden, zwei davon mit Zugang zum Balkon, der sich zu einem Wintergarten umgewandelt hat, und somit das ganze Jahr über einen herrlichen Rückzugsort mit Blick ins Grüne bietet. Das Badezimmer sorgt für weitere Annehmlichkeiten und ist zweckmäßig ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist der Zugang zum sonnigen und sehr gepflegten Garten, der nicht nur vom Wohnbereich, sondern auch vom Zimmer im Untergeschoss aus möglich ist. Der perfekte Ort, um laue Sommerabende zu genießen oder sich im Grünen zu entspannen. Praktische Details wie der Stellplatz vor der Haustür und die vorhandene Einzelgarage bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und machen den Alltag hier besonders angenehm. Trotz seines charmanten Erscheinungsbildes ist es uns wichtig, auf die aktuellen Energiewerte hinzuweisen. Die gegenwärtigen Werte entsprechen nicht den modernsten Standards, bieten jedoch großes Potential zur Optimierung durch gezielte Maßnahmen. Mit vergleichsweise geringem Aufwand können Sie die Energieeffizienz dieses Hauses deutlich steigern und somit nicht nur die Umwelt entlasten, sondern auch langfristig Ihre Energiekosten senken. Gerne steht Ihnen ein Energieberater für Rückfragen zur Verfügung. Dieses charmante Reihenmittelhaus vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohngefühl und bietet Ihnen ein behagliches Zuhause in einer attraktiven Lage.

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Ausstattung und Details

Die Details im Überblick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1971
- 130m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Schlafzimmer inkl. ausgebautem Zimmer im Untergeschoss
- Gäste-WC
- Badezimmer im Obergeschoss
- Offener Wohn- und Essbereich mit Balkon
- sonniger, sehr gepflegter Garten
- Echtholz Parkettboden
- Balkon zu Wintergarten umgebaut
- Stellplatz vor der Haustür
- Einzelgarage vorhanden

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Alles zum Standort

Die geschichtsträchtige Stadt Offenburg beeindruckt durch ihre badische Gastfreundlichkeit und die vielen schönen historischen Gebäude. Ebenso Messestadt wie Medienstandort, sowohl Kultur- als auch Einkaufsstadt und natürlich Weinstadt: Offenburg hat eine große Vielfalt attraktiver Attribute zu bieten. Wer hier durch die Gassen der malerischen Altstadt spaziert, trifft beispielsweise am Marktplatz auf das barocke Rathaus oder das beeindruckende Denkmal „Gotischer Ölberg“. Offenburg gilt als Hochburg der schwäbisch-alemannischen Fastnacht, ein Spektakel, das alljährlich auch viele Besucher von Außerhalb lockt. Doch nicht nur Brauchtumpflege, auch Sport wird in der Stadt im baden-württembergischen Ortenaukreis großgeschrieben: Zahlreiche Sportvereine verfügen über Angebote für alle Generationen, von Nordic Walking bis Mountainbiking ist alles vertreten. Der nahe Schwarzwald bietet zudem für Wanderer und Wintersportler reichlich Gelegenheit zum Freizeitvergnügen. Freiburg, Freudenstadt, Karlsruhe und das elsässische Straßburg sind von Offenburg aus ebenfalls gut erreichbar, als wichtiger ICE-Bahnhof und direkt an der Autobahn A5 gelegen, besteht eine ausgezeichnete verkehrstechnische Anbindung an die Umgebung.

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 257.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)