

Offenburg – Hildboltsweier

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

CODE DU BIEN: 24191017



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

PRIX D'ACHAT: 353.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 233 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

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

CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24191017
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	353.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	OEL	Consommation d'énergie	257.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## La propriété



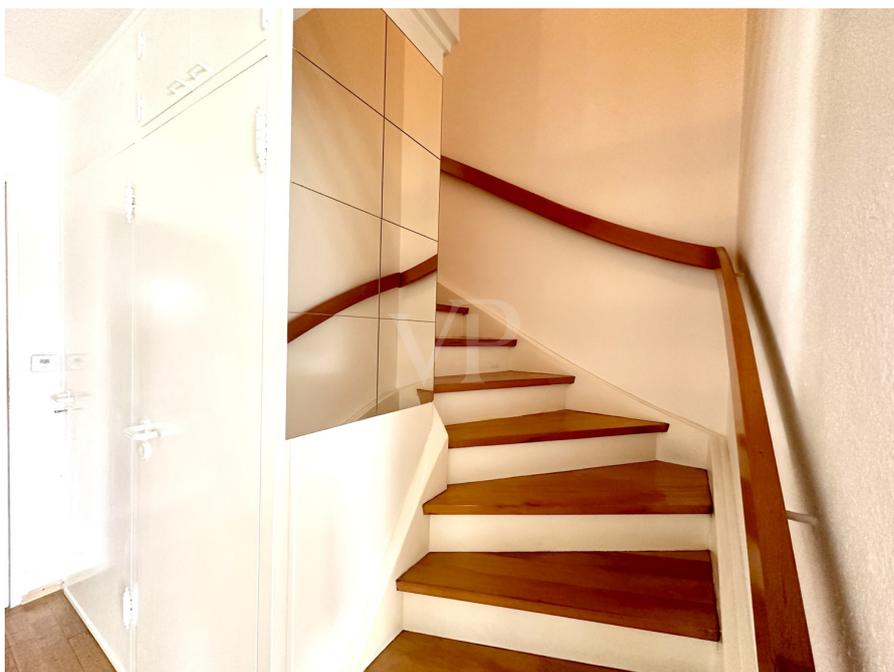
CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## La propriété



CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## La propriété



CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## La propriété



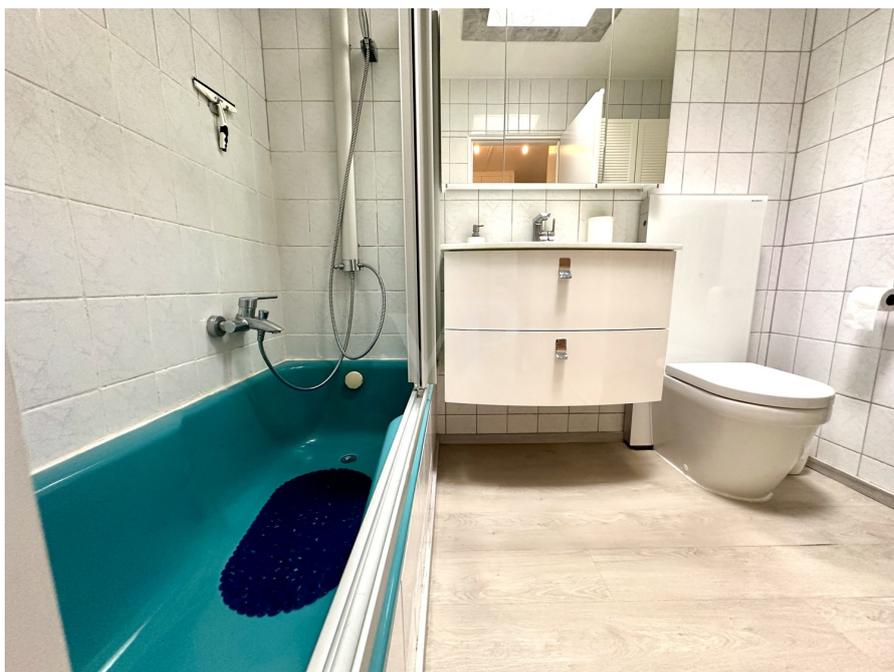
CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## La propriété



CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## La propriété



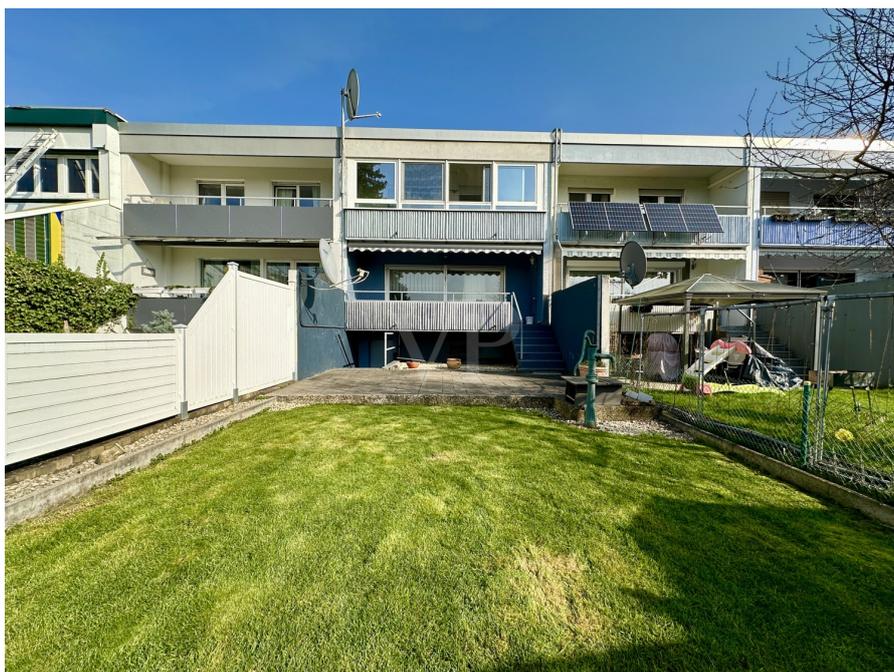
CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## La propriété



CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## La propriété



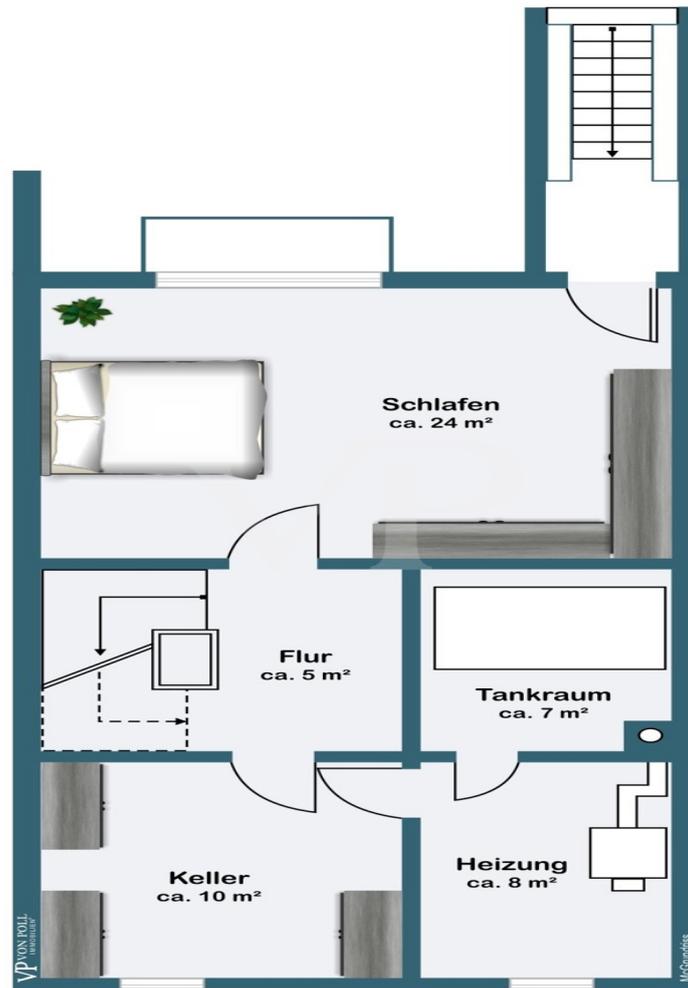
CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

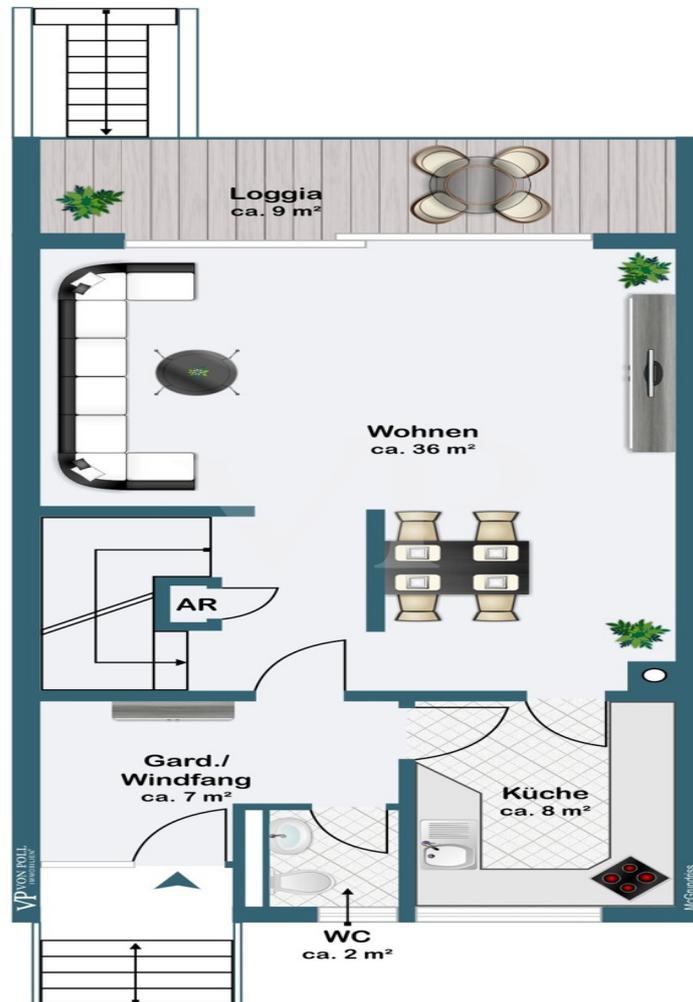
## La propriété

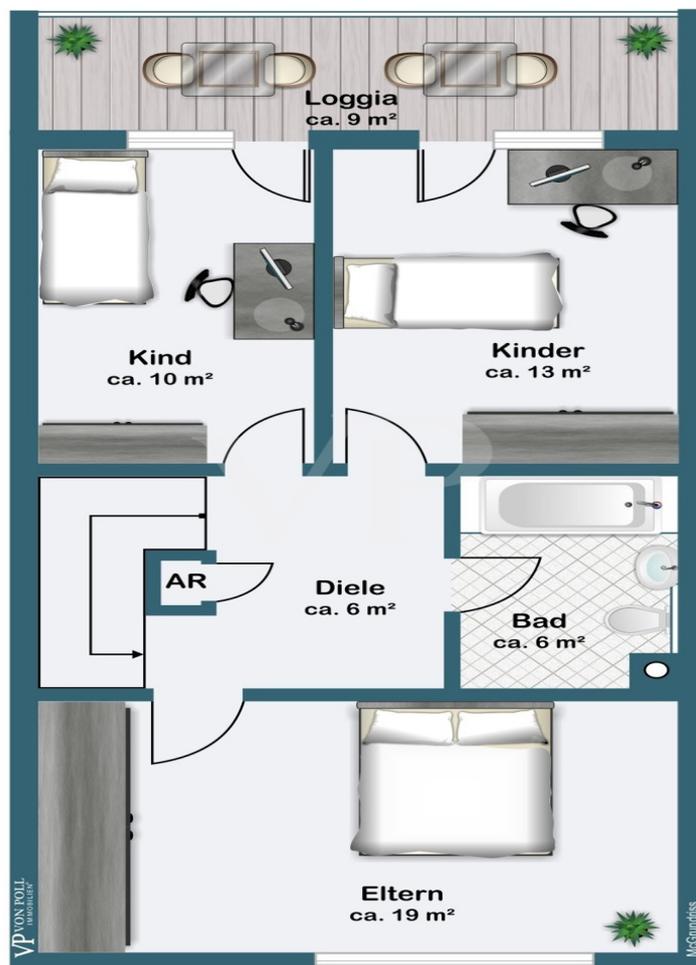


CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## 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: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Détails des commodités

Die Details im Überblick:

- Reihemittelhaus
- 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

CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24191017 - 77656 Offenbourg – Hildboltsweier

## Contact

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

Ilja Stürz

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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