EINFAMILIENHAUS IN OFFENBURG

Freistehendes Einfamilienhaus in Offenburg-Hildboltsweier



OBJEKT-NR. OM-483563

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

77656 Offenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	475 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	8	Badezimmer	2
Wohnfläche	153 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	23 m²		

Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Einfamilienhaus in Offenburg bietet mit 153 Quadratmetern Wohnfläche und insgesamt acht Zimmern auf drei Etagen ausreichend Raum für individuelle Bedürfnisse. Das 1970 erbaute Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Ergänzend dazu verfügt das Haus über zwei Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC. Zudem ist das Objekt voll unterkellert und bietet mit zwei eigenen Garagen und einem Stellplatz eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Haus. Alle Infos direkt unter hausverkauf-offenburg.de

Ausstattung

Moderne Einbauküche, 2 Kaminöfen, hochwertige elektrische Pergola, Parkett im Wohnzimmer, neue Fussböden im Erdgeschoss, Glasfaseranschluss, neue Einzäunung des Grundstücks. Das Haus verfügt über ein durchdachtes, lokal betriebenes Smart-Home-System (Home Assistant) mit automatisierter Beleuchtung, Fenster-/Klimasensorik und Sprachsteuerung. Die Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher und intelligenter Nulleinspeisung sorgt für maximale Solarstrom-Eigennutzung. Die komplette Infrastruktur kann auf Wunsch mit Einweisung übernommen werden. Mehr Info unter hausverkauf-offenburg.de

Fußboden:
Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ausführliche Informationen / FAQs unter hausverkauf-offenburg.de

Lage

Die Malvenstraße liegt im ruhigen und grünen Stadtteil Hildboltsweier, dem südlichsten Viertel von Offenburg. Für Familien bietet dieser Stadtteil, der vor allem durch seine historische Entstehung und die naturnahe Lage geprägt ist, eine hohe Lebensqualität. Familienfreundliche Bebauung und Gärten: Hildboltsweier ist zu großen Teilen eine gewachsene Wohnsiedlung. Typisch für das Viertel sind die zahlreichen Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten. Das sorgt für eine verkehrsberuhigte, sichere Umgebung direkt vor der Haustür. Nähe zur Natur und Naherholung: Der Stadtteil grenzt im Osten direkt an den weitläufigen Königswald. Familien haben hier Natur- und Waldgebiete quasi direkt vor der Haustür, die sich ideal für Spaziergänge, Fahrradausflüge oder zum Spielen im Freien eignen. Auch zwei große Kleingartenanlagen tragen zur grünen, ruhigen Atmosphäre bei. Gute Infrastruktur für Kinder: Mit der Eichendorff-Schule (Grund- und Hauptschule) verfügt der Stadtteil über eine eigene Bildungseinrichtung mit langer Tradition. Zudem engagiert sich die aktive Einwohnergemeinschaft Hildboltsweier e.V. seit Jahrzehnten intensiv für die Lebensqualität von Familien und hat sich unter anderem für eine Vielzahl gut gestalteter und gepflegter Spielplätze im Viertel starkgemacht. Mehr unter hausverkauf-offenburg.de/umgebung/

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Lage



Makrolage

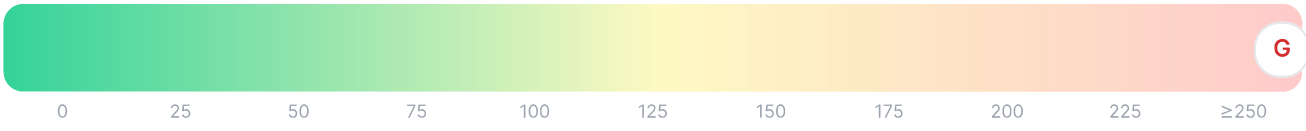
Kartendaten: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lage-Check

Einkaufen	Sport
Kinderfreundlich	Gesundheit
Natur	Kultur
Gastronomie	Nachtleben

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	247,94 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G



Galerie



Hausansicht



Eingangsbereich

Galerie



Wohnzimmer



Wonzimmer mit Kaminofen



Kaminofen Wohnzimmer

Galerie



Treppe



Hochwertige Einbauküche

Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer (Gästezimmer)

Galerie



Büro / Home Office



Gäste-Dusche

Galerie



Gäste-Bad



Badezimmer

Galerie



Terrasse



Terrasse

Galerie

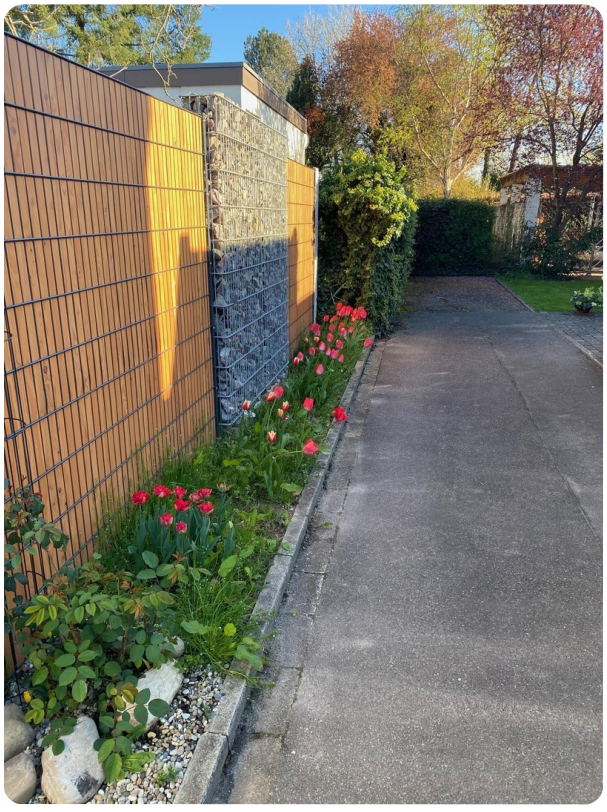


Elekrtrische Pergola / Screens



Galerie

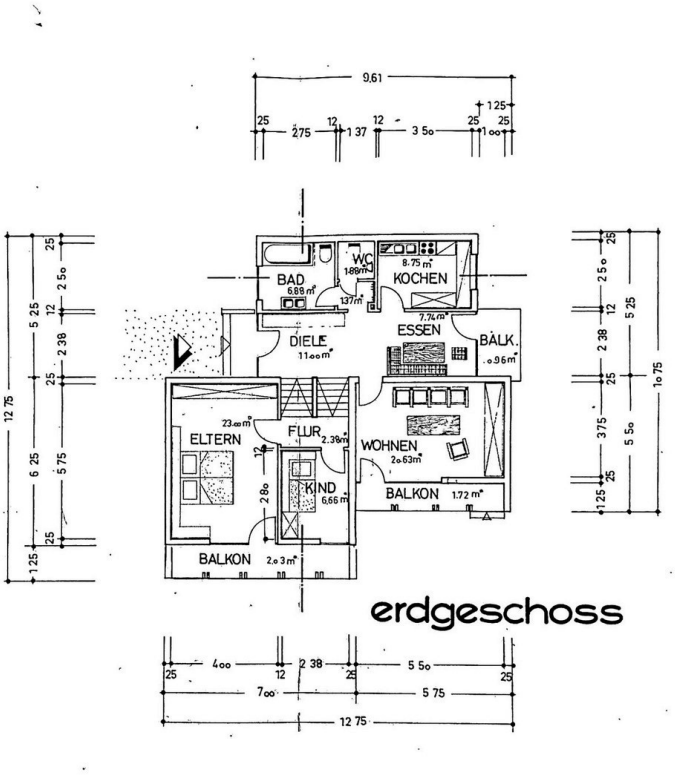




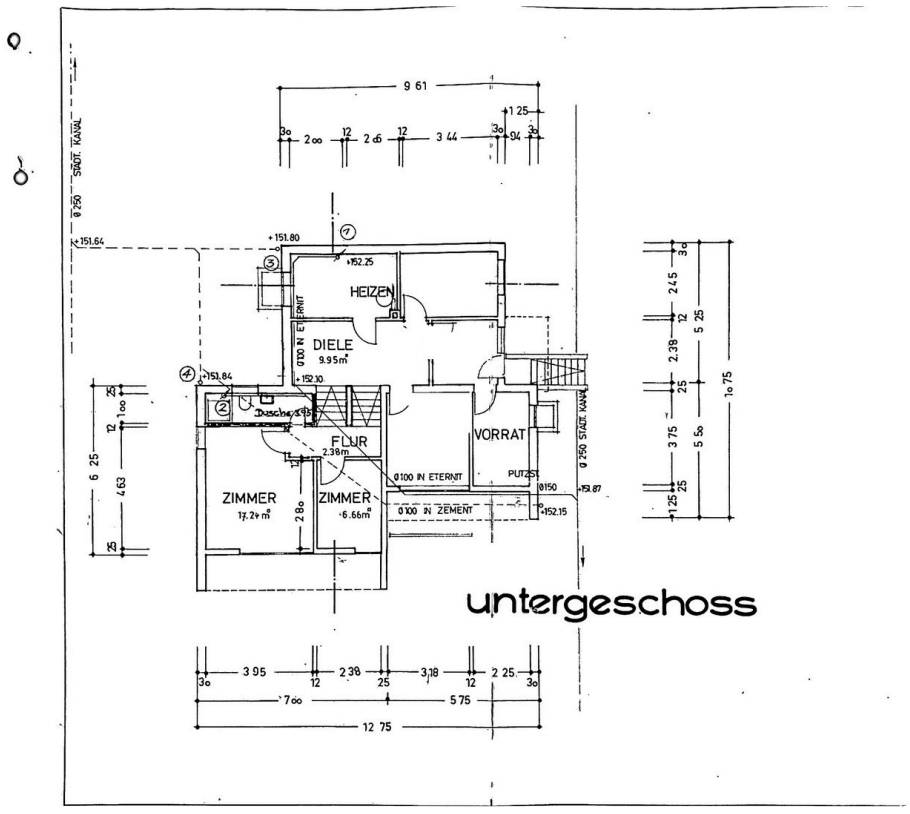


Garten mit Brunnen

Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Anhänge

1. FAQ

FAQ zum Hausverkauf in Offenburg-Hildboltsweier

Provisionsfrei

Häufig gestellte Fragen & Antworten – direkt vom Eigentümer

Fällt beim Kauf eine Maklerprovision an?

Nein, der Verkauf erfolgt komplett provisionsfrei. Sie kaufen direkt vom Eigentümer. Dadurch sparen Sie die sonst üblichen Maklergebühren.

Aus welchem Baujahr stammt das Haus und wie ist der Zustand?

Das Haus wurde 1970 erbaut und über die Jahre fortlaufend instand gehalten und modernisiert:

- **2022:** Einbau einer modernen Küche
- **2009:** Erneuerung aller Fenster (durchgehend doppelt verglast)
- **2002:** Dachsanierung mit zweilagiger Dämmung
- **Laufend:** Modernisierung von Hauptbad und Gäste-WC

Weitere Details zu durchgeführten Maßnahmen stellen wir Ihnen gerne beim Besichtigungstermin vor.

Liegt ein Energieausweis vor?

Ja, ein bedarfsorientierter Energieausweis liegt vor.

- **Endenergiebedarf:** 247,94 kWh/(m^2·a) (Klasse G)
- **Potenzial:** Der Ausweis enthält Modernisierungsempfehlungen (z. B. im Bereich der Wanddämmung) – ideal für Käufer, die das Haus schrittweise energetisch weiter aufwerten möchten.

Wie ist die Heizung des Hauses?

Das Haus wird über eine Buderus G 124 E 25-4, Baujahr 1989 mit Ecomatic-Regelung beheizt.

- **Gut zu wissen:** Es handelt sich um einen Niedertemperaturkessel. Damit besteht keine gesetzliche Austauschpflicht nach § 72 GEG. Die Anlage wurde regelmäßig vom Schornsteinfeger geprüft und läuft einwandfrei.
- **Zusätzliche Wärme:** Zwei Kaminöfen im Haus sorgen im Winter für gemütliche Zusatzwärme und Wohlfühlatmosphäre.

Wie hoch sind die tatsächlichen Heizkosten, obwohl das Haus Energieklasse G hat?

Der Energieausweis (Klasse G) zeigt einen theoretischen Bedarfswert und keine reale Verbrauchsmessung. Unser tatsächlicher Verbrauch liegt mit ca. 16.700–17.400 kWh/Jahr (ca. 109–114 kWh/m^2) deutlich darunter.

Das Haus wird über eine Erdgasheizung (Heizung + Warmwasser) sowie zwei Holzöfen (ca. 500 €/Saison Holzbriketts) beheizt. Da wir im Home-Office arbeiten und ganztägig im Haus sind, wird durchgehend geheizt – bei geringerer Anwesenheit ist realistisch mit niedrigerem Verbrauch zu rechnen.

Insgesamt liegen die geschätzten Heizkosten (Gas + Holz) bei rund 1.600–1.800 €/Jahr für das gesamte 153 m^2 Haus.

Gibt es im Haus Probleme mit Feuchtigkeit oder Schimmel?

Uns sind im Haus keine Feuchtigkeits- oder Schimmelschäden bekannt. Bei der Besichtigung können Sie sich selbst ein Bild vom Zustand machen.

Entspricht die Elektroinstallation den heutigen Anforderungen?

Die Elektroinstallation stammt im Kern aus den 1970er-Jahren. Erneuert wurden die Messeinrichtung (Zähler) und die Sicherungsautomaten. Im Alltag nutzen wir sie ohne bekannte Probleme. Eine Prüfung durch einen Elektrofachbetrieb ist auf Wunsch des Käufers möglich.

Wie ist der Zustand der Wasserleitungen?

Der Zustand der Wasserleitungen ist uns nicht bekannt. Aus dem täglichen Gebrauch sind uns keine Einschränkungen oder Hinweise auf Schäden bekannt.

Welche Internetanbindung ist verfügbar?

Zukunftssicher aufgestellt: Das Haus verfügt bereits über einen modernen Glasfaseranschluss für superschnelles und stabiles Internet (ideal für Homeoffice und Streaming).

Wie ist der Grundstückspreis zu bewerten?

Der amtliche Bodenrichtwert für unser Grundstück liegt bei 340,00 €/m^2 (BORIS BW, Stichtag 01.01.2025). Bei 475 m^2 Grundstücksfläche ergibt sich daraus ein reiner Bodenwert von 161.500 €. Hinzu kommen zwei Garagen sowie ein Miteigentumsanteil am Garagenplatz mit zusammen 92 m^2, rechnerisch 31.280 €. Der Bodenwert insgesamt beträgt damit 192.780 €. Der übrige Teil des Angebotspreises entfällt auf Gebäude und Ausstattung. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert und kein Verkehrswert; für Garagen kann im Einzelfall ein abweichender Ansatz gelten.

Wie hoch sind die laufenden Nebenkosten / die Grundsteuer?

Transparenz ist uns wichtig. Alle Unterlagen zu den Betriebskosten sowie den aktuellen Grundsteuerbescheid legen wir Ihnen gerne bei der Besichtigung offen.

Handelt es sich um ein Nichtraucherhaus?

Ja, das Haus wurde ausschließlich als Nichtraucherhaus genutzt.

Wie ist die Lage und Umgebung des Hauses?

Das Haus liegt im ruhigen, familiär geprägten Stadtteil Offenburg-Hildboltsweier. Der Stadtbus (Linie S3) ist nur 2 Gehminuten entfernt und verbindet direkt mit Zentrum, Messe und Bahnhof/ZOB. Für Familien mit Kindern ist die Eichendorff-Schule in Albersbösch zuständig, Supermärkte (Norma, Penny, Aldi, Kaufland, EDEKA) sowie Bäcker und Metzger sind fußläufig oder in 5 Autominuten erreichbar. Weitere Details finden Sie auf unserer Website unter „Lage & Umgebung“.

Wie kann ich eine Besichtigung vereinbaren?

Ganz einfach: Nutzen Sie unser Kontaktformular auf **hausverkauf-offenburg.de/kontakt**. Wir melden uns zeitnah bei Ihnen, um einen individuellen Wunschtermin abzustimmen.

Über dieses Angebot: Hausverkauf Offenburg – Sie erwerben diese Immobilie direkt aus privater Hand, absolut provisionsfrei und ohne Maklergebühren. Lage, Technik und Modernisierungen wurden lückenlos dokumentiert. Für Fragen und Besichtigungsanfragen stehe ich Ihnen als Eigentümer persönlich zur Verfügung.

Kontakt & weitere Informationen: hausverkauf-offenburg.de | Hans Jörg Sprenger