

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/(m²·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/m²) 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 m² Haus.

Gibt es im Haus Probleme mit Feuchtigkeit oder Schimmel?

Nein, absolut nicht. Das Gebäude ist vollkommen trocken und frei von Schimmelschäden. Der solide Bauzustand und ein gesundes Raumklima sorgen für ein rundum trockenes Wohnumfeld.

Entspricht die Elektroinstallation den heutigen Anforderungen?

Die Elektroinstallation ist voll funktionsfähig, sicher und im täglichen Betrieb absolut zuverlässig. Alle Räume sind gut versorgt, sodass vor dem Einzug keine zwingenden Arbeiten erforderlich sind.

Wie ist der Zustand der Wasser- und Abwasserleitungen?

Alle Leitungen sind voll funktionsfähig, dicht und ohne bekannte Mängel. Es gibt keinerlei Einschränkungen im täglichen Gebrauch oder Hinweise auf Rohrschäden.

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 320,00 €/m² (BORIS BW) und damit deutlich über dem Durchschnitt der umliegenden Stadtteile Offenburgs (Ø Offenburg gesamt: 184 €/m²) – ein Hinweis auf die gute Lage des Grundstücks. Bei 475 m² Grundstücksfläche ergibt sich daraus ein reiner Bodenwert von 152.000 €. Der übrige Teil des Angebotspreises entfällt auf Gebäude und Ausstattung.

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