



Ingeborg-Drewitz-Allee 4  
79111 Freiburg  
Fon 0761 / 20 88 132  
Fax 0761 / 61 25 33 49  
E-Mail: [info@nn-immobilien.de](mailto:info@nn-immobilien.de)  
Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

<b>Objektnummer</b>	VKS.: - 1.03
<b>Lage</b>	Seelbach
<b>Typ</b>	3 - Zimmer - Wohnung
<b>Stockwerk</b>	1. OG
<b>Neubau</b>	ja
<b>Bezug</b>	01.02.2020
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Erstbezug, hochwertige Ausstattung
<b>Wohnfläche</b>	ca. 91 qm
<b>Anzahl Wohnungen</b>	26
<b>Baujahr</b>	2017
<b>Befeuerungsart</b>	Fernwärme, Fernwärme
<b>Preis</b>	245.700 €
<b>Preis / m<sup>2</sup></b>	2.700,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Preiszusatz</b>	zzgl. TG-Platz EURO 16.500,00
<b>Stellmöglichkeiten</b>	Kellerbereich und Außenstellplatz oder TG-Platz
<b>Beschreibung</b>	Bei dieser noch erstellenden Wohnanlage handelt es sich um großzügige 2- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 70m <sup>2</sup> – ca. 96m <sup>2</sup> .

Die Wohnungen werden in einer gehobenen Ausstattung erstellt. Alle Wohneinheiten werden nach ENEC 2016 gem. Wärmeschutzverordnung geplant und in Massivbauweise mit hervorragendem Schallschutz errichtet.

Das Mehrfamilienhaus ist unterkellert und verfügt über einen Aufzug (für Rollstuhlnutzung ausgelegt) der bis ins Dachgeschoss reicht.

Das ganze Haus fasziniert durch die reizvolle Lage und die besonders lichtdurchfluteten Eigentumswohnungen.

Die Ausstattungs-Highlights:

- Wohngebäude in Massivbauweise in weitgehend barrierefreier Ausführung
- KfW 70 Effizienzhaus
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung in den Wohngeschossen
- Großzügige Balkone bzw. Terrassen

- Wohnungseingangstüren sind in schwerer Ausführung mit umlaufender Zarge vorgesehen, Türspion, Mehrfachverriegelung, Schalldämmung
  - Holzbeläge in allen Wohn-/Schlafräumen und Fluren nach Bemusterung
  - Fliesenarbeiten im Bad nach Bemusterung
  - Fußbodenheizung in den Wohnräumen, die raumweise geregelt werden kann
  - WC-/Duschräume in barrierefreier Planung ist möglich
  - Waschmaschinen- / Trockneranschluss wahlweise im Keller oder in der Wohnung
  - TV, Telefon, Internet, Haussprechanlage, Briefkasten
  - Jede Wohnung erhält einen separaten Kellerraum
  - Stellplätze in der Tiefgarage können zusätzlich erworben werden
- „kein Energieausweis vorhanden“ (in Vorbereitung)

Auch gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten wurden bei der Planung berücksichtigt.

So stehen den Bewohnern ein Trockenraum, ein Müllraum sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit zur Verfügung.

Wenn Sie ganz besondere Wohnansprüche realisieren wollen, können Sie auf ein fachmännisches Team aus Planern zurückgreifen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für unsere Kunden.

Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt zur Verfügung.

WEITERE PROVISIONSFREIE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF ANFRAGE!

GERNE SENDEN WIR IHNEN VORAB EIN AUSFÜHRLICHES EXPOSÉ PER E-MAIL ZU!

Weitere interessante Kauf- & Mietobjekte unter, [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

---

#### Lage

Die Gemeinde Seelbach mit ca. 5000 Einwohner liegt im Ortenaukreis, rund 8 km südöstlich von Lahr und ca. 29 km südlich von Offenburg entfernt.

Seelbach befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße B 415, die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn A 5 ist bei Lahr.

Anschluss an den regionalen Schienenverkehr besteht durch den Bahnhof Lahr. Die Gemeinde Seelbach ist in drei Ortsteile Seelbach, Schönberg und Wittelbach untergliedert.

Das Areal grenzt nach Norden an eine bestehende Wohnbebauung und Gartenfläche, im Osten an eine

Grünfläche sowie an ein Wohn- und Geschäftshaus. Westlich des Grundstücks befindet sich ein Gasthof.

Der staatlich anerkannte Luftkurort liegt in einer malerischen Landschaft mit Wiesen, Wäldern und Tälern im mittleren Schwarzwald.

Die reizvolle Lage und eine gute Infrastruktur machen die Gemeinde Seelbach als Wohnort und Urlaubsziel attraktiv.

---

**Bemerkung**

Alle Objektangaben beruhen auf Mitteilung des Eigentümers, für deren Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

---

Grundrisse: Grundriss - Skizze - I.OG

