

VERKAUFSEXPOSÉ - PRIVATANGEBOT

**Moderner Wohnkomfort mit Schlossblick: Hochwertig modernisierte
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon, Garage & Stellplatz
in 77972 Mahlberg**

**Wohnungskaufpreis: 290.000 €
Wohnfläche: ca. 75 m² | 3 Zimmer**



5-Parteien-Wohnhaus (Baujahr 2013)



Wichtige Konditionen & Hinweise

- Verkauf erfolgt von privat: Keine Käuferprovision.
- Es wird höflich darum gebeten, von Makleranfragen abzusehen.
- Unverbindliches Informationsangebot (Freibleibend).
- Sämtliche Maße & Flächen sind Circa-Angaben (ca.).

Eckdaten des Angebots

Objektart:	3 Zimmer Eigentumswohnung
Lage im Haus:	2. Obergeschoss (Dachgeschoss)
Zimmeranzahl:	3 (Wohnen/Essen, Schlafen, Kind/Büro)
Wohnfläche:	Nach WoFIV ca. 75 m ²
Reine Innen-Grundfläche:	ca. 81,4 m ² (Innen-Grundfläche von Wand zu Wand ohne Balkon)
Balkonfläche:	ca. 8 m ²
Zusätzliche Nutzflächen:	Abschließbarer Kellerraum + Garage + Eigener Dachboden (Zugang über Dachbodentreppe in der Wohneinheit)

Baujahr:	2013
Heizsystem:	Luft-Wasser-Wärmepumpe (Fußbodenheizung)
Fenster:	3-fach-Wärmeschutzverglasung
Sanitär:	Tageslichtbad (Whirlpool Badewanne & bodenebene Dusche)
Parken:	Einzelgarage (PIN-Code) mit Stellplatz
Verfügbarkeit:	Voraussichtlich ab 01.12.2026

Kaufpreis Wohnung:	290.000,00 EUR
Kaufpreis Garage & Stellplatz	15.000,00 EUR
Kaufpreis Küche:	4.500,00 EUR (exkl. Kühlschrank)

Gesamtkaufpreis:	309.500,00 EUR
Provision:	Provisionsfrei von privat

Objektbeschreibung

Moderner Wohnkomfort mit Schlossblick:

Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 2013 in solider Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Wohneinheiten in Stadtrandlage von Mahlberg. Den architektonischen Mittelpunkt bildet der ca. 24,3 m² große Wohn- und Essbereich mit direkt angebundener offener Küche und Zugang zum ca. 8 m² großen Balkon. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne sowie auf das historische Mahlberger Schloss. Ein besonderes Highlight sind die Decken mit einer lichten Höhe von bis zu ca. 2,90 m, die den Räumen einen spürbar luftigen Charakter verleihen und für ein außergewöhnlich freies, großzügiges Raumgefühl sorgen.

Die Immobilie wurde kontinuierlich mit viel Engagement instandgehalten und modernisiert: Alle Innenwände wurden hochwertig verputzt (Edelputz), die Decke zur Steigerung der Energieeffizienz zusätzlich gedämmt und der Dachboden als wertvolle Staureserve (ca. 15 m² Nutzfläche) nutzbar gemacht. Der Balkon erhielt moderne Keramik-Terrassenplatten auf Stelzlägern und der Duschboden wurde 2026 fachgerecht komplett neu abgedichtet und modern gefliest.

Eine eigene Einzelgarage mit elektrischem Hörmann-Tor inklusive PIN-Code-Tastfeld sowie der fest zugeordnete Stellplatz direkt davor bieten bequemen Parkraum für zwei Kraftfahrzeuge.

Flächenberechnung

Dachgeschosswohnungen bieten spürbar mehr reale Stellfläche für Möbel, als es die gesetzliche Wohnfläche ausweist: Raumhöhen in Bereichen zwischen 1,00 m und 2,00 m fließen nach WoFIV nur zu 50 % ein, Bereiche unter 1,00 m mit 0 %. Die tatsächliche Innen-Fußbodenfläche (ohne Balkon) liegt bei ca. 81,42 m²:

Raumbereich	Wohnfläche (WoFIV) ca.	Innen-Bodenfläche ca.	Nutzung & Charakteristika
Wohnen & Essen	24,32 m ²	30,50 m ²	Großzügiger Wohnbereich, Zugang zum Balkon, Gaube
Schlafzimmer	14,92 m ²	16,50 m ²	Viel Stellplatz für Doppelbett und Schrankelemente
Kind / Büro / Gäste	11,07 m ²	12,50 m ²	Helles Dachfenster, ideal für Arbeiten oder Nachwuchs
Kochen	6,32 m ²	6,32 m ²	Funktional eingepasste Einbauküche mit Elektrogeräten
Tageslichtbad	7,04 m ²	8,20 m ²	Whirlpool-Eckwanne, WC, Waschtisch & neue Dusche
Diele / Flur	6,23 m ²	6,23 m ²	Zentraler Flurbereich mit Platz für Garderobe
Abstellraum (in der Wohnung)	1,17 m ²	1,17 m ²	Praktische Staureserve direkt in der Wohnung
Zwischensumme Innen	71,07 m²	81,42 m²	Reine Innen-Grundfläche von Wand zu Wand
Balkon (Außenfläche)	4,00 m ² (50 %)	8,0 m ² Grundfläche	
Gesamtwohnfläche	75,07 m²	—	Offiziell anrechenbare Wohnfläche (WoFIV)

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Stadtrandlage von Mahlberg in einem gepflegten Wohngebiet. Die Umgebung bietet neben Spielplätzen auch eine direkt angrenzende Parkanlage, die mit Spazierwegen und Sitzgelegenheiten zum Verweilen im Grünen einlädt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grundschule – befinden sich direkt im Ort.

Auch verkehrstechnisch sind Sie optimal angebunden: Zum Regionalbahnhof Orschweier/Mahlberg sind es lediglich ca. 2 km und die Autobahn A 5 erreichen Sie nach rund 4 km. Dadurch gelangen Sie zügig nach Offenburg (ca. 20 km) sowie nach Freiburg im Breisgau (ca. 35 km). Ob Ausflüge in den Schwarzwald, entspannte Stunden an Badeseen oder ein Besuch im nahegelegenen Europa-Park Rust – es sind interessante Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Umgebung zu erreichen.

Modernisierungen (2020 – heute)

2020	Edelputz Wandgestaltung	Alle Wände der Wohnung vollflächig mit feinem Edelputz verputzt (die TV-Wand ist in Beton Optik stuckiert)
2021	Zusätzliche Deckenisolierung	Über die Dachsparrendämmung hinaus wurde die Decke zusätzlich isoliert, um den Wärmeschutz im Winter und den Hitzeschutz im Sommer nachhaltig zu optimieren.
2021	Dachbodenausbau als Lager	Erschließung von ca. 15 m ² Staureserve inklusive neuer Einschubtreppe.
2022	Balkonbelag Keramik	Keramik-Terrassenplatten auf Stelzlagern auf dem Balkon verlegt.
2026	Sanierung Duschbereich	Fachgerechte Neuabdichtung und moderne Neuverfliesung des Duschbodens.

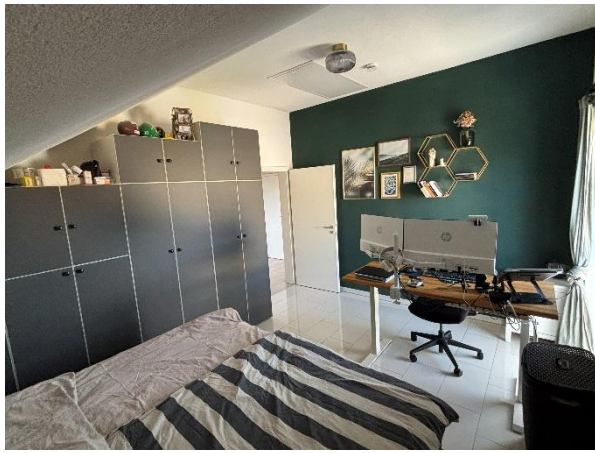
Objektbilder



Wohn- und Essbereich



Brinkmeier Einbauküche



**Großzügiges Schlafzimmer mit Möglichkeit für einen Büro-
Arbeitsplatz am Fenster**



Arbeits- oder Kinderzimmer mit VELUX Dachfenster



Tageslichtbad mit Jacuzzi-Whirlpool



Bodenebene Dusche (Duschboden neu verflies in 2026)



Balkon mit Keramikplatten auf Stelzlägern



Blick auf die katholische Kirche und das Mahlberger Schloss



Ausgebauter Dachboden (ca. 15 m² Lagerfläche)



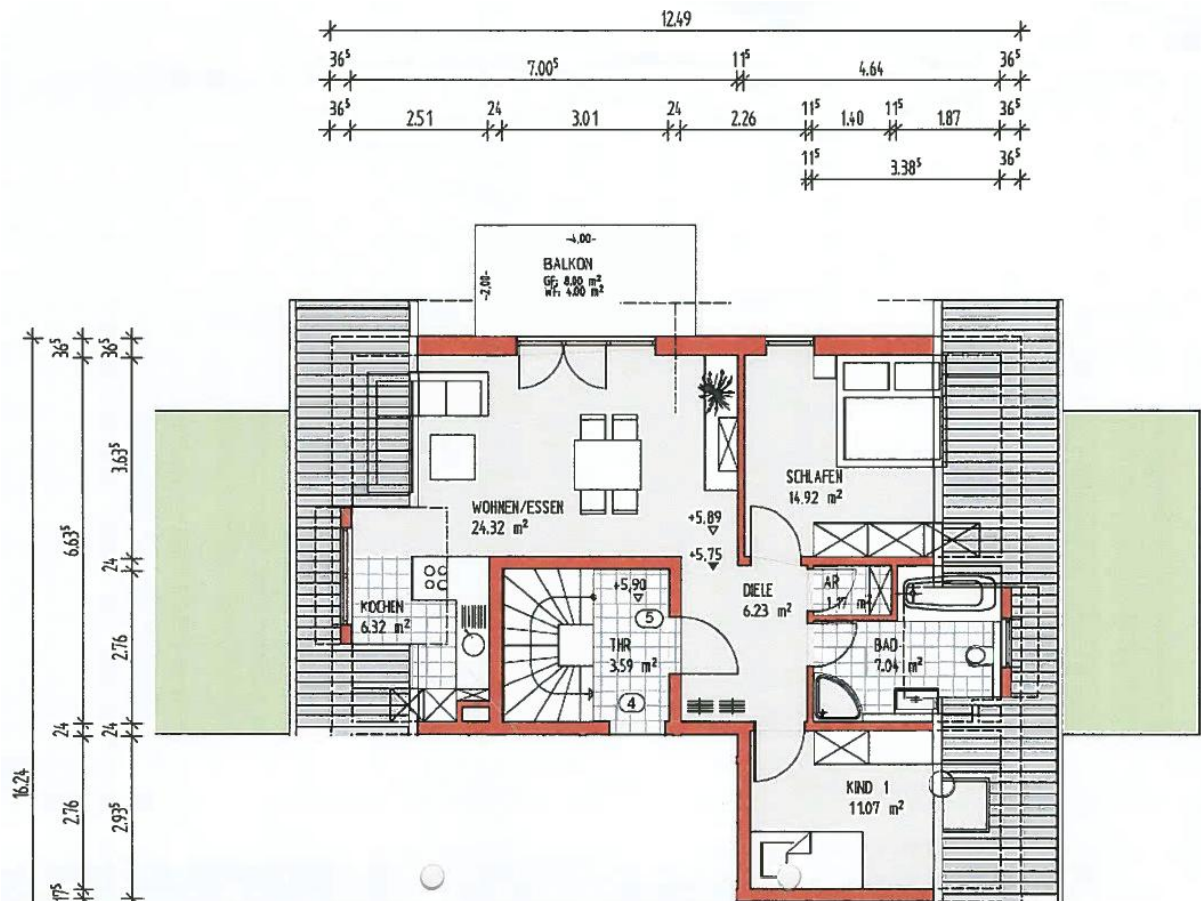
Einzelgarage mit PIN-Code-Tor & Stellplatz



Dachbodentreppe zum ausgebauten Dachboden



Hochwertiger Treppenaufgang im Flur



Grundrissplan: Dachgeschoss Einheit Nr. 4

Unverbindliche Nebenkostenaufstellung inkl. Schätzung für 1 Erwachsenen

Nebenkosten für 1 Erwachsener

Vergleichswerte 01.01.2025 - 31.12.2025

Unverbindliche Schätzung

		Kosten derzeitiger Eigentümer (2 Erwachsene + 1 Kleinkind) p.a.	Schätzung für 1 Erwachsener p.a.
Umlagefähig auf Mieter	Versicherungen	151,10 €	151,10 €
	Müllabfuhr	121,99 €	121,99 €
	Niederschlagswasser	30,15 €	30,15 €
	Allgemeinstrom	29,32 €	29,32 €
	Funktionsprüfung RWM	14,86 €	14,86 €
	Heizkosten	1.806,00 €	1.128,75 €
Gesamt	Jahresabrechnung Mieteranteil	2.153,42 €	1.500,00 €
	Monatlich Mieteranteil	179,45 €	125,00 €
Nicht umlegbar	Nebenkosten des Geldverkehrs	17,24 €	12,89 €
	Verwalterkosten	471,24 €	456,96 €
	Sonstige Kosten (u.a. Reparaturen)	405,20 €	10,64 €
Gesamt	Jahresabrechnung Eigentümeranteil	893,68 €	480,49 €
	Monatlich Eigentümeranteil	74,47 €	40,04 €
Gesamt	Jahresabrechnung Mieteranteil	2.153,42 €	1.500,00 €
	Jahresabrechnung Eigentümeranteil	893,68 €	480,49 €
	Gesamt	3.047,10 €	1.980,49 €
	Gesamt monatlich	253,93 €	165,04 €
	Vorschuss für 2025	285,00 €	

Rechtliches & Kontakt

Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG):

Die Eigentumsverhältnisse sind durch notarielle Teilungserklärung (UR 1457/2011 V, Notar Dr. Markus Voltz, Offenburg) geregelt: Sondereigentum an der DG-Wohnung Nr. 4 samt Balkon und Kellerraum mit 184,88/1.000stel MEA; Sondereigentum an der Einzelgarage GA 4 mit 5/1.000stel MEA; fest zugewiesenes Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz SP 4 direkt vor der Garage. Ein Verkauf bedarf keiner Zustimmung des Verwalters.

Kontakt & Besichtigung

Gerne vereinbare ich mit Ihnen nach kurzer persönlicher Vorabstimmung (idealerweise mit Finanzierungsbestätigung) einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

- **Ansprechpartner:** Martin Will
- **Mobil:** +49 176 43308597
- **E-Mail-Adresse:** will.martin@outlook.de
- **Konditionen:** Provisionsfrei von privat. Keine Makleranfragen erwünscht.

Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss:

1. Unverbindlichkeit: Dieses Exposé dient der Vorinformation und stellt kein verbindliches Angebot dar. Rechtswirksamkeit entfalten ausschließlich die Regelungen des notariellen Kaufvertrags.
2. Circa-Angaben & Beschaffenheit: Sämtliche Maß-, Flächen-, Entfernungs- und Zeitangaben sind Circa-Angaben (ca.) und basieren auf den vorliegenden Plänen und Unterlagen. Eine Gewähr für die absolute Maßhaltigkeit wird nicht übernommen; eine Besichtigung vor Ort wird empfohlen.
3. Sachmängelhaftung: Der Verkauf erfolgt nach den Grundsätzen des Privatverkaufs unter Ausschluss der Sachmängelhaftung, soweit gesetzlich zulässig (ausgenommen Vorsatz/Arglist).
4. Energieausweis: Liegt vor bzw. wird spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt (§ 87 GEG).
5. Maklerausschluss: Der Erwerb erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Die Kontaktaufnahme durch gewerbliche Makler zur Objektakquise wird ausdrücklich untersagt.