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