

Haus kaufen in Offenburg - provisionsfrei Einfamilienhaus kaufen

Exklusives Wohnglück in Offenburg: Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage

In einer der gefragtesten und ruhigsten Wohnlagen von Offenburg, in der Malvenstraße, erwartet Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970. Auf einem ca. 475 m² großen, liebevoll gepflegten Grundstück vereint diese Immobilie großzügiges Wohnen, moderne Updates und eine hervorragende Lebensqualität für die ganze Familie.

Der Energieausweis (gültig bis 2036) liegt vor und wird bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt.

Das Haus verfügt über doppelt verglaste Fenster und ein gut gedämmtes Dach, was sich positiv auf die Energiebilanz auswirkt.

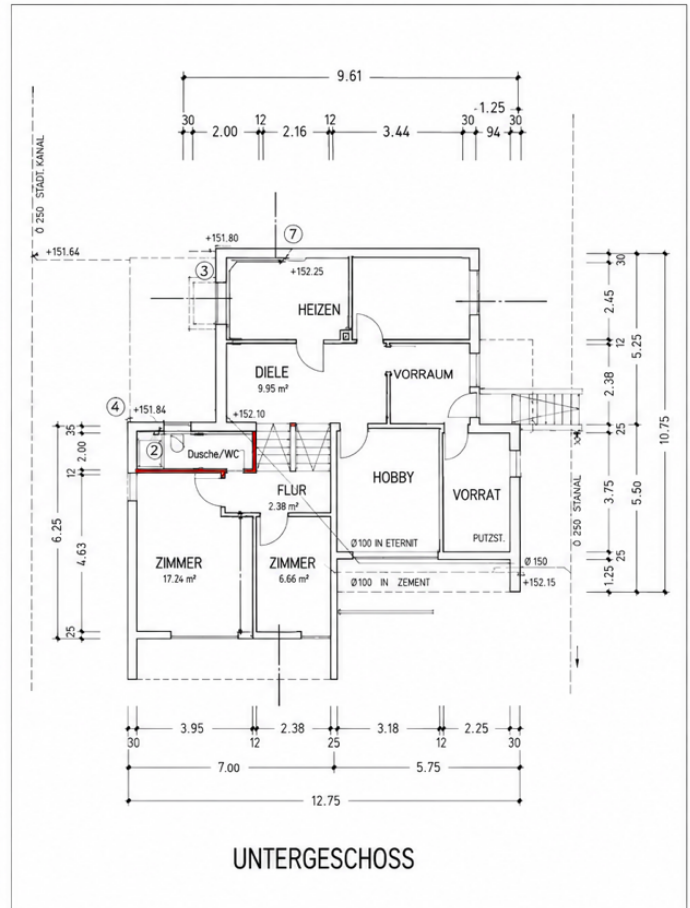
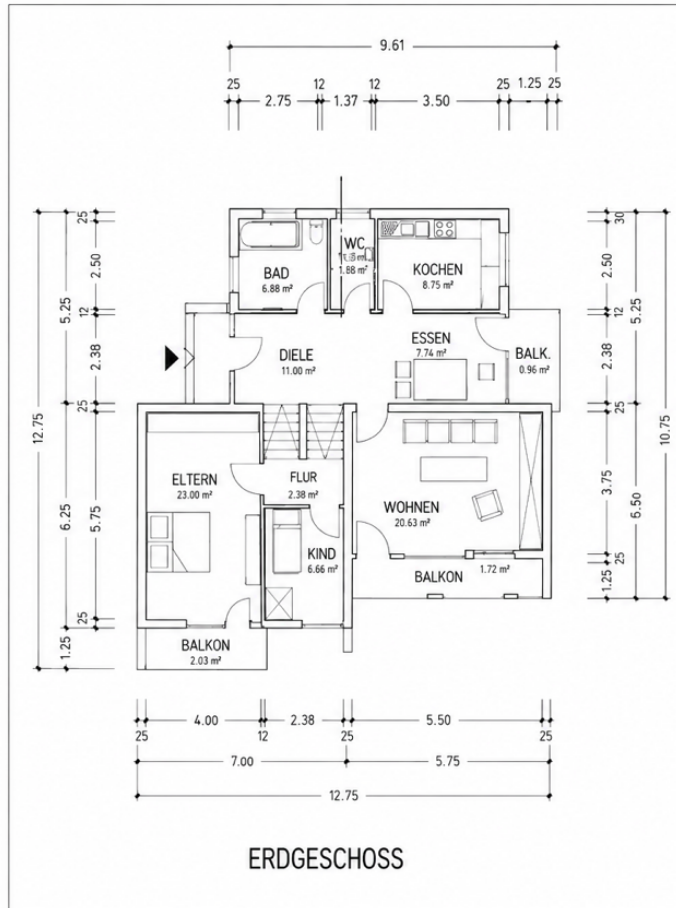


Dieses Objekt wird von privat verkauft. Nutzen Sie die Gelegenheit für eine [persönliche Besichtigung](#) und lassen Sie sich von dem Potenzial dieses wunderbaren Hauses überzeugen.

Perfekt aufgeteilt für Arbeiten & Wohnen

Mit einer Wohnfläche von rund 133 m² und insgesamt 8 Zimmern – darunter zwei vielseitig nutzbare Räume im voll unterkellerten Untergeschoss – bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für individuelle Wohnräume, Home-Office oder Hobbys.

Dank des vorhandenen **Glasfaseranschlusses** sind auch datenintensive Arbeiten im Home-Office, Videokonferenzen und Streaming problemlos möglich.



Stilvoller Komfort & moderne Ausstattung

Das Herzstück des Hauses wurde in den letzten Jahren bereits geschmackvoll modernisiert. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2022 lädt mit neuen, modernen Bodenbelägen zu kulinarischen Abenden ein. Auch das Wohlbefinden kommt nicht zu kurz: Sowohl das stilvolle Gäste-WC als auch das Hauptbadezimmer wurden modernisiert. Im Haus befindet sich auch eine separate bodentiefe Regendusche.

Für eine behagliche Atmosphäre an kalten Tagen sorgen gleich zwei gemütliche Holzöfen im Haus, die die zuverlässige Gasheizung perfekt ergänzen. Energetisch profitiert das Haus von durchgehend doppelt verglasten Fenstern (2009 erneuert) und einem 2002 sanierten Dach mit zweilagiger Dämmung.

Gemäß Energieausweis liegt der Endenergiebedarf bei 247,94 kWh/(m²·a), was der Energieeffizienzklasse G entspricht. Der Ausweis enthält zudem eine Modernisierungsempfehlung im Bereich Wandsdämmung – ein interessanter Ansatzpunkt für Käufer, die das Haus energetisch weiter aufwerten möchten.

Sanierungen & Zustand

Dach (2002)

Saniert inkl. zweilagiger Styrodur-Dämmung (10 cm) und ausgeschäumten Anschlussfugen.

Fenster (2009)

Vollständig erneuert – Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (Ug-Wert 1,2 W/m²K, Scheibenaufbau 4/16/4).

Bodenbeläge (2022)

Größtenteils moderner Vinylboden verlegt.

Elektrik & Wasser

Elektrik im Kern aus den 70er-Jahren, jedoch mit moderner Messeinrichtung (Zähler) und erneuerten Sicherungsautomaten. Zustand der Wasserleitungen unbekannt.

Schadstoffe

Nach Kenntnisstand asbestfrei (kein Asbest bei den durchgeführten Baumaßnahmen verbaut).





Ein Garten zum Genießen

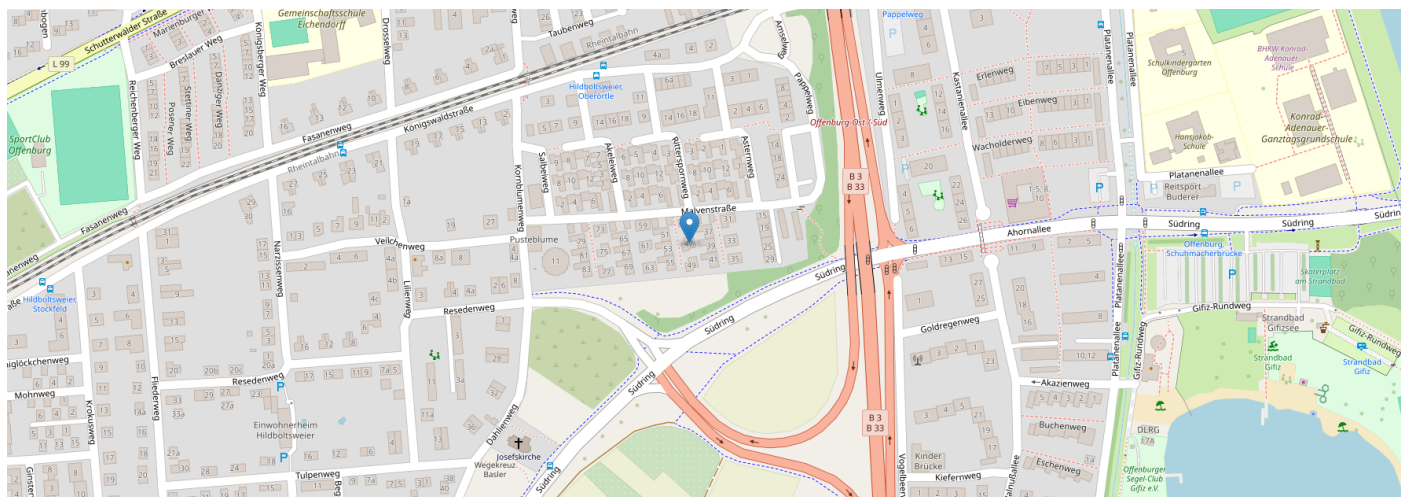
Der Außenbereich ist eine wahre Oase der Entspannung. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für

Freizeit und Erholung. Ein besonderes Highlight ist die hochwertige, elektrische Pergola auf der Terrasse – sie schenkt Ihnen flexiblen Sonnenschutz und verlängert die Freiluft-Saison bis weit in den Herbst hinein. Abgerundet wird das attraktive Gesamtpaket durch praktischen Parkkomfort direkt am Haus: Zwei eigene Garagen sowie ein zusätzlicher Stellplatz lassen keine Wünsche offen.



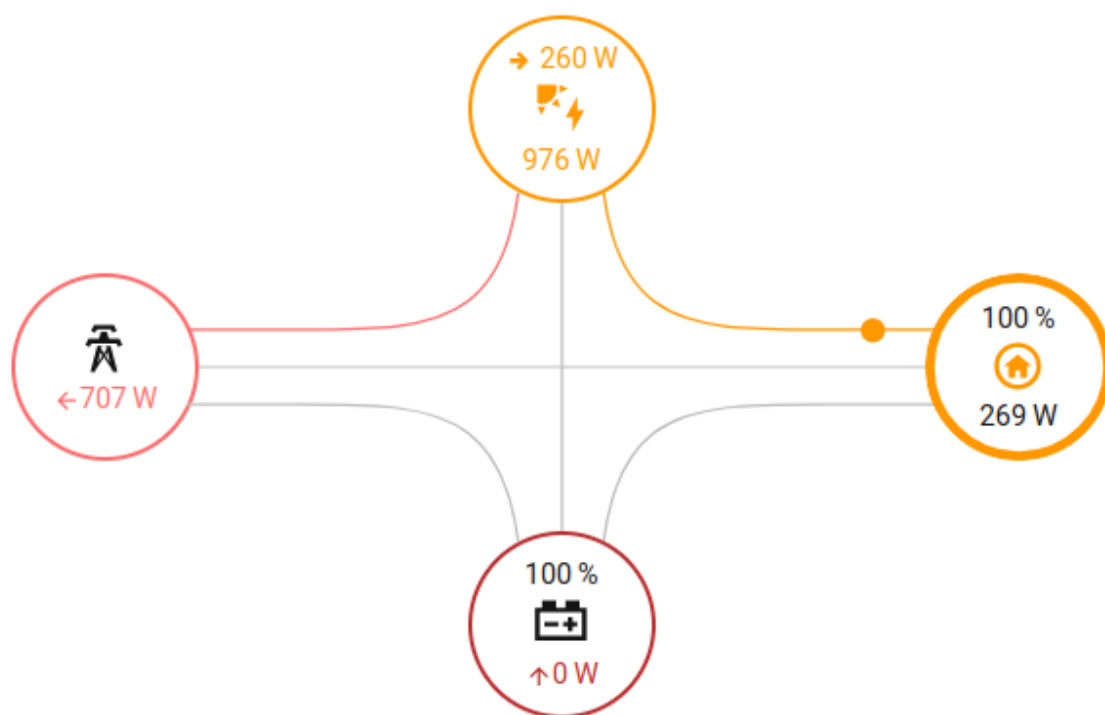
Ruhig und doch perfekt angebunden

Die Lage in der Malvenstraße zeichnet sich durch ein ruhiges, familiäres Wohnumfeld aus, glänzt jedoch gleichzeitig mit einer erstklassigen Infrastruktur. Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind auf kurzen Wegen erreichbar. Zudem profitieren Sie von einer optimalen Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Offenburg sowie die Autobahn A5 sind schnell zu erreichen, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht.



Smart Home & Photovoltaik

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.



Häufig gestellte Fragen (FAQ)

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.

Wie ist die Heizung des Hauses?

Das Haus wird über eine **Buderus Gas-Heizung** (*Loganagas G124 Lownox* 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.

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.

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.

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 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.

Wie kann ich eine Besichtigung vereinbaren?

Ganz einfach: Nutzen Sie unser [Kontaktformular](#). Wir melden uns zeitnah bei Ihnen, um einen individuellen Wunschtermin abzustimmen.

Handelt es sich um ein Nichtraucherhaus?

Ja, das Haus wurde ausschließlich als Nichtraucherhaus genutzt.

Wie kann ich eine Besichtigung vereinbaren?

Ganz einfach: Nutzen Sie unser [Kontaktformular](#). Wir melden uns zeitnah bei Ihnen, um einen individuellen Wunschtermin abzustimmen.

