

Offenburg

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Offenburg mit Balkon und Garage

Objektnummer: 26191193

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26191193	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>46.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>11.03.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2010</b>

Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

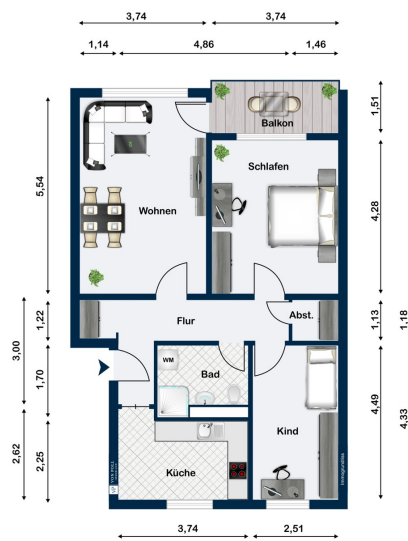
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Partner-Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine top gepflegte und sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1965, gelegen in unmittelbarer Nähe zum Gifzsee. Die Wohnung wird momentan vom Eigentümer bewohnt und kann nach dem Kauf entweder selbst genutzt oder vermietet werden.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, von dem aus sich die Küche rechts befindet. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2024 ist im Kaufpreis enthalten und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Gegenüber der Küche befindet sich das helle Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum sonnigen Balkon. Zusätzlich bietet die Wohnung zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum vervollständigt die Wohnfläche.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand, es besteht kein Sanierungsstau. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungen durchgeführt: 2019 wurden Elektrik und Bodenbeläge erneuert, 2024 das Badezimmer modernisiert und die Wohnungstür ausgetauscht. Die Fassade des Hauses wurde bereits 2008 gedämmt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein geräumiger Kellerraum.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Uffhofen liegt im Südwesten von Offenburg und zeichnet sich durch seine direkte Nähe zum beliebten Gifizee aus, der als Naherholungsgebiet mit Badebereich, Spielplätzen und Spazierwegen für hohe Lebensqualität sorgt. Die Wohngegend bietet eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit viel Grün. Gleichzeitig ist die Lage gut an das Offenburger Zentrum angebunden. Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Bahnhof, während die nahegelegene B3 und die A5 eine hervorragende Erreichbarkeit in die gesamte Region gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants schaffen eine ausgezeichnete Infrastruktur direkt vor Ort. Uffhofen überzeugt mit einem aktiven Gemeinschaftsleben, naturnaher Lage und einem hohen Freizeitwert – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnahes Wohnen mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

**Objektnummer: 26191193 - 77656 Offenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Schmeichel**

---

**Lange Straße 29, 77652 Offenburg**

**Tel.: +49 781 - 94 84 351 0**

**E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**