

Offenburg

Top gepflegte 5-Zimmer-Wohnung mit Garten, Balkon und Garage in beliebter Oststadt

Objektnummer: 26191168

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

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

Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26191168
Wohnfläche	ca. 135 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

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 | www.von-poll.com/offenburg

Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Parteien in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Mieter werden voraussichtlich Anfang nächsten Jahres ausziehen, sodass die Wohnung anschließend frei wird. Die Wohnung befindet sich in einem teilweise sanierten Zustand und überzeugt insbesondere durch ihren weitläufigen Balkon sowie einen eigenen Gartenanteil mit ca. 185 m² Fläche im Sondernutzungsrecht.

Die PV-Anlage erwirtschaftet eine Einspeisevergütung von ca. 3.500 € pro Jahr. Diese Einspeisevergütung wird über die Miteigentumsanteile verrechnet und reduziert das geplante Hausgeld von 477 € auf ca. 373 €.

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1971 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m². Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Im Jahr 2025 wurde das Dach gedämmt und im Zuge dessen eine Photovoltaikanlage installiert. Die Fassadendämmung stammt aus den 1990er-Jahren.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Eingangsbereich. Rechts befinden sich ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie die Küche mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon. Angrenzend an die Küche liegt das Esszimmer, das ebenfalls über einen Balkonzugang verfügt und nahtlos in das Wohnzimmer übergeht. Gegenüber des Wohnbereichs befindet sich das Tageslichtbad, ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und WC. Zudem stehen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, von denen eines ebenfalls Zugang zum Balkon bietet.

Teilweise sind bereits dreifach verglaste Fenster aus den Jahren 2016 und 2026 verbaut. Die übrigen Fenster sind zweifach verglast und stammen aus dem Jahr 2001. Ein Teil der Fenster ist zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und ist seit 2017 zuverlässig vermietet. Die ruhige Wohnlage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage sowie ein separates Kellerabteil.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Ausstattung und Details

- PV Anlage auf dem Dach
- Dachdämmung 2025
- Garagenstellplatz
- Eigener Gartenabteil
- Großzügiger Balkon, zugänglich von der Küche, dem Esszimmer, Wohnzimmer und einem Schlafzimmer
- Gäste WC
- Kellerraum
- Trockenraum im Keller
- Einspeisevergütung von ca. 3.500 €/Jahr

Objektnummer: 26191168 - 77654 Offenburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der gefragtesten Lage von Offenburg – der Oststadt. Dieser Stadtteil wird von Einheimischen besonders für sein charakteristisches Altbaufair und die hervorragende Infrastruktur geschätzt und zählt daher zu den beliebtesten Wohnadressen für alle Altersgruppen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Lebensmittelläden, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich direkt im Viertel. Die Offenburgener Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das urbane Angebot durch das nahegelegene Einkaufszentrum „Ree Carré“, das mit einer Vielzahl an Geschäften, gastronomischen Angeboten sowie Bars eine lebendige Innenstadtstruktur schafft. Die Lage überzeugt zudem durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 mit Verbindungen in Richtung Freiburg, Baden-Baden und Karlsruhe ist schnell erreichbar, ebenso die Rheintal-Bahnstrecke zwischen Basel und Karlsruhe. Darüber hinaus bietet Offenburg eine gute Verbindung nach Straßburg sowie eine direkte TGV-Anbindung nach Paris.

Objektnummer: 26191168 - 77654 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com