

Offenburg

# Langfristig vermietet – attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage von Offenburg

Objektnummer: 26191182

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 1.350.000 EUR**

**Objektnummer: 26191182 - 77652 Offenburg**

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

**Objektnummer: 26191182 - 77652 Offenburg**

## Auf einen Blick

|              |          |                    |                                                                                     |
|--------------|----------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26191182 | Kaufpreis          | 1.350.000 EUR                                                                       |
| Baujahr      | 2015     | Provision          | Käuferprovision beträgt<br>1,785 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
|              |          | Gesamtfläche       | ca. 353 m <sup>2</sup>                                                              |
|              |          | Bauweise           | Massiv                                                                              |
|              |          | Vermietbare Fläche | ca. 353 m <sup>2</sup>                                                              |

Objektnummer: 26191182 - 77652 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191182 - 77652 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191182 - 77652 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191182 - 77652 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: 26191182 - 77652 Offenburg**

## Ein erster Eindruck

**Attraktive Kapitalanlage in Offenburger Innenstadt – 64.800 € Jahresnettokaltmiete**

Zum Verkauf steht eine moderne und langfristig vermietete Gewerbeimmobilie in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Die Immobilie befindet sich in einem im Jahr 2014 errichteten Gebäude und bietet eine Gesamtgewerbefläche von ca. 353 m<sup>2</sup>. Ursprünglich handelt es sich um zwei separate Gewerbeeinheiten, die zu einer großzügigen Gesamtfläche zusammengeführt sind. Der praktische Grundriss und die Aufteilung bieten eine vielseitige Nutzung der Räumlichkeiten.

Die Gewerbeimmobilie ist seit dem Jahr 2020 an die Orbau vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 5.400 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 64.800 € entspricht. Der bestehende Mietvertrag bietet Kapitalanlegern eine attraktive Grundlage für langfristig planbare Mieteinnahmen.

Zum Kaufumfang gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, modernem Baujahr, großzügiger Gewerbefläche und bestehendem Mietverhältnis macht diese Immobilie zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit in Offenburg

.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser gepflegten Gewerbeimmobilie in direkter Zentrumslage von Offenburg.

**Eckdaten auf einen Blick:**

- Kaufpreis: 1.350.000
- Jahresmieteinnahmen: 64.800 €
- Fläche: ca. 353 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2014
- Lage: Innenstadt Offenburg

**Objektnummer: 26191182 - 77652 Offenburg**

## Alles zum Standort

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Offenburg liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Baden-Württemberg, unweit der französischen Grenze. Als größte Stadt des Ortenaukreises mit rund 62.000 Einwohnern ist Offenburg in der Oberrheinebene eingebettet, zwischen Schwarzwald und Rhein. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit: Der Hauptbahnhof ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt, die Autobahn A5 (Anschlussstelle Offenburg) erreicht man in etwa 10 Fahrminuten. Mehrere Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe, sodass die Immobilie auch optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

Die Innenstadt bietet durch ihre gute Sichtbarkeit und hohe Laufkundschaft eine ausgezeichnete Geschäftslage. Der Stadtkern ist von einer gut erhaltenen historischen Altstadt geprägt, die zahlreiche Plätze, Fußgängerzonen und Einkaufsmöglichkeiten umfasst. Zentrale Anlaufpunkte sind der Marktplatz mit dem barocken Rathaus, das Kulturforum und die Lange Straße als Hauptgeschäftsstraße. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen machen die Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum der Region. Offenburg profitiert von seiner Nähe zur französischen Grenze (ca. 20 km nach Straßburg) und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Freiburg und Karlsruhe.

**Objektnummer: 26191182 - 77652 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)**