

Offenburg

Bezugsfreie 1-Zi-Whg in Top Lage mit Balkon und Garage

Objektnummer: 26191160

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 136.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 29 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

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

Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26191160	Kaufpreis	136.500 EUR
Wohnfläche	ca. 29 m ²	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2012
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 2 m ²
Baujahr	1984	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	167.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.06.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



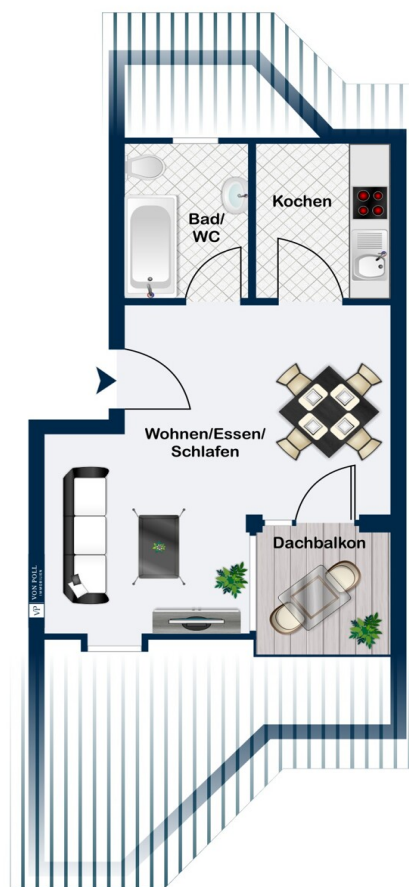
Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26191160 - 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: 26191160 - 77654 Offenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive 1-Zimmer-Wohnung in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 8-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1984 und bietet eine Wohnfläche von ca. 29 m². Besonders hervorzuheben ist die Loggia mit schönem Blick über Offenburg, die zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Entspannen einlädt. Die ruhige Wohnlage sorgt zudem für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der hochwertige Parkettboden sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während das modern gestaltete Badezimmer zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. Durch den durchdachten Grundriss eignet sich die Einheit ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger.

Die Wohnung steht aktuell leer und kann daher kurzfristig selbst bezogen oder neu vermietet werden. Dies bietet maximale Flexibilität sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Eine eigene Garage direkt vor dem Haus und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Eine besondere Gelegenheit ergibt sich durch die direkt angrenzende, ebenfalls zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung. Im Idealfall findet sich ein Käufer, der beide Einheiten gemeinsam erwirbt. Durch das mögliche Entfernen der Zwischenwand könnte so eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung auf einer eigenen Etage entstehen.

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

Objektnummer: 26191160 - 77654 Offenburg

Ausstattung und Details

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2011 Badezimmer komplett saniert: Neuer Fliesenboden, neue Wandfliesen, neue sanitäre Anlagen, maßgefertigte Glasduschabtrennung
- 2012 Dachbalkon saniert und mit Terrakottafliesen belegt
- 2014 Neues Echtholzparkett (Eiche) verlegt, neue gedämmte Wohnungstür eingebaut, Innentüren aufgearbeitet, neue Gegensprechanlage
- 2023 Maßgefertigte Plissee im Wohn- und Schlafzimmer

Objektnummer: 26191160 - 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 Offenburger 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: 26191160 - 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