

Offenburg / Rammersweier

Leerstehendes Dreifamilienhaus mit Garten und Garage in Rammersweier

Objektnummer: 26191174

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 553 m²

Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

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

Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Auf einen Blick

Objektnummer	26191174
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

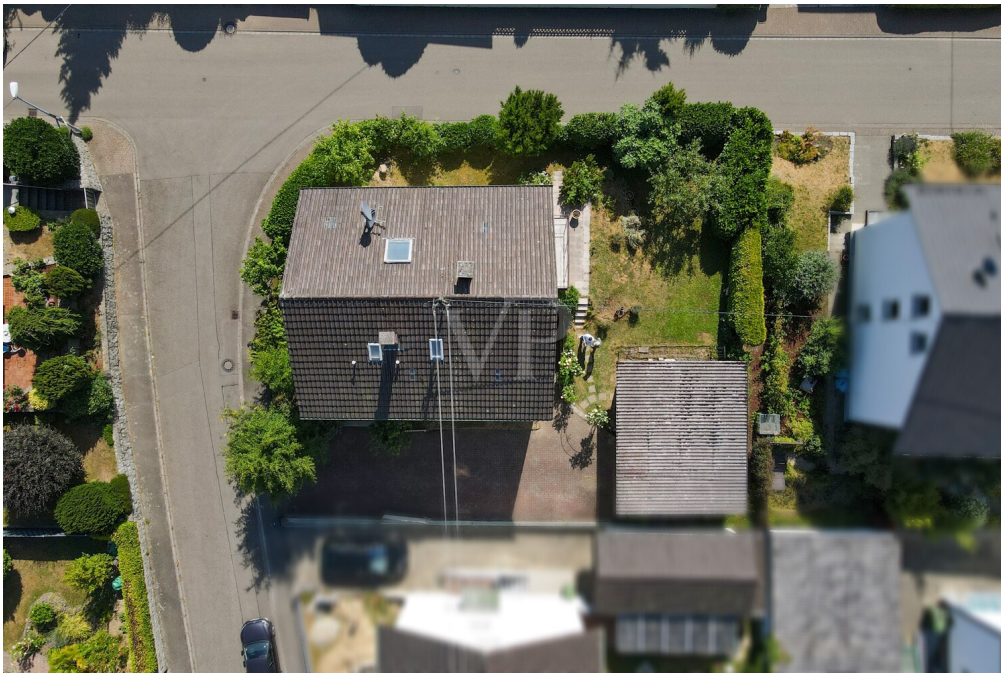
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.05.2034

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	295.60 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

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: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Dreifamilienhaus in begehrter Wohnlage von Offenburg-Rammersweier. Das massiv errichtete Wohnhaus aus dem Baujahr 1965 verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 170 m², die sich auf drei separate Wohneinheiten verteilt. Die Immobilie ist vollständig leerstehend und bietet dadurch sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern sowie Mehrgenerationenfamilien vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in das zentrale Treppenhaus, von dem aus alle Wohneinheiten erreichbar sind. Im Erdgeschoss befindet sich auf der rechten Seite eine Garderobe sowie das Badezimmer, das mit einer bodengleichen Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Ebenfalls auf dieser Seite liegen die Küche sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Auf der linken Seite befinden sich das Schlafzimmer und das Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den sonnigen Garten, der viel Platz zum Entspannen und individuellen Gestalten bietet.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem nahezu identischen Grundriss und bietet auf ebenfalls ca. 68 m² Wohnfläche drei gut geschnittene Zimmer.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Vom hellen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon mit schönem Ausblick auf die Umgebung. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügen im Wohnzimmer über einen Kachelofen, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Über das Treppenhaus erreichen Sie die Dachgeschosswohnung, die im Jahr 2024 renoviert wurde. Diese Wohneinheit verfügt über zwei Zimmer, eine Küche sowie ein kleines Badezimmer und eignet sich hervorragend als eigenständige Wohnung oder zur Vermietung.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen mehrere praktische Nutzräume, darunter eine Waschküche, zur Verfügung. Von hier aus besteht ebenfalls ein direkter Zugang zum Garten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage in der Einfahrt. Von der Einfahrt aus gelangen Sie ebenfalls direkt in den Garten. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet ideale Voraussetzungen, um sie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2001. Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Bodenbeläge wurden in den Jahren 1991 und 2010 erneuert. Die Fenster und Balkontüren wurden, je nach Wohneinheit, in den Jahren 2001, 2005 und 2013 ausgetauscht. Die Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss fand im Jahr 2007 statt. Die Einbauküche stammt aus dem Jahre 2010. Im gleichen Jahr wurden in mehreren Zimmern Einbauschränke eingerichtet. Der

Kachelofeneinsatz im Erdgeschoss wurde im Jahr 2014 ausgetauscht. Zuletzt wurde im Jahr 2024 die Elektroinstallation in der Dachgeschosswohnung sowie im Kellergeschoss erneuert.

Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das große Potenzial dieser Immobilie optimal ausschöpfen und ein langfristig wertbeständiges Zuhause oder attraktives Anlageobjekt schaffen.

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

Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Ausstattung und Details

- Ölzentralheizung, Baujahr 2001
- Erneuerung des Kachelofeneinsatzes im Erdgeschoss im Jahr 2014
- Erneuerung des Bades im Erdgeschoss im Jahr 2007
- Erneuerung der Küche im Erdgeschoss im Jahr 2010
- Dachgeschosswohnung im Jahr 2024 renoviert
- Erneuerung der Elektrik in der Dachgeschosswohnung und im Keller im Jahr 2024

Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

Alles zum Standort

Der Ortsteil Rammersweier liegt östlich der Stadt Offenburg in der Ortenau und verbindet die Vorzüge eines ruhigen, gewachsenen Wohngebiets mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Vorbergzone des Schwarzwalds bietet Rammersweier eine hohe Wohnqualität und ein naturnahes Umfeld, das besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus dörflicher Atmosphäre, Weinbergen und weitläufigen Grünflächen aus. Zahlreiche Spazier- und Radwege ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür und laden zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein.

Rammersweier verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomischen Angeboten. Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Darüber hinaus profitieren die Bewohner von einem vielfältigen Vereinsleben sowie zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten in Offenburg und den umliegenden Ortsteilen.

Durch die kurze Entfernung zum Stadtzentrum von Offenburg lassen sich weitere Angebote wie Ärzte, Apotheken, Behörden, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen unkompliziert nutzen. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Innenstadt, der Bahnhof mit überregionalen Zugverbindungen sowie die Autobahn A5 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung in Richtung Freiburg, Karlsruhe und Straßburg.

Objektnummer: 26191174 - 77654 Offenburg / Rammersweier

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