

Offenburg

## 5.9% return in downtown Offenburg!

*Property ID: 25191121*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 305.000 EUR**

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## At a glance

|                      |          |                  |                                                                           |
|----------------------|----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25191121 | Purchase Price   | 305.000 EUR                                                               |
| Year of construction | 2014     | Commission       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                      |          | Total Space      | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                    |
|                      |          | Commercial space | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                    |

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 12.11.2025 | Final Energy Demand                                  | 22.60 kWh/m²a             |
|                                |            | Energy efficiency class                              | A+                        |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2013                      |

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

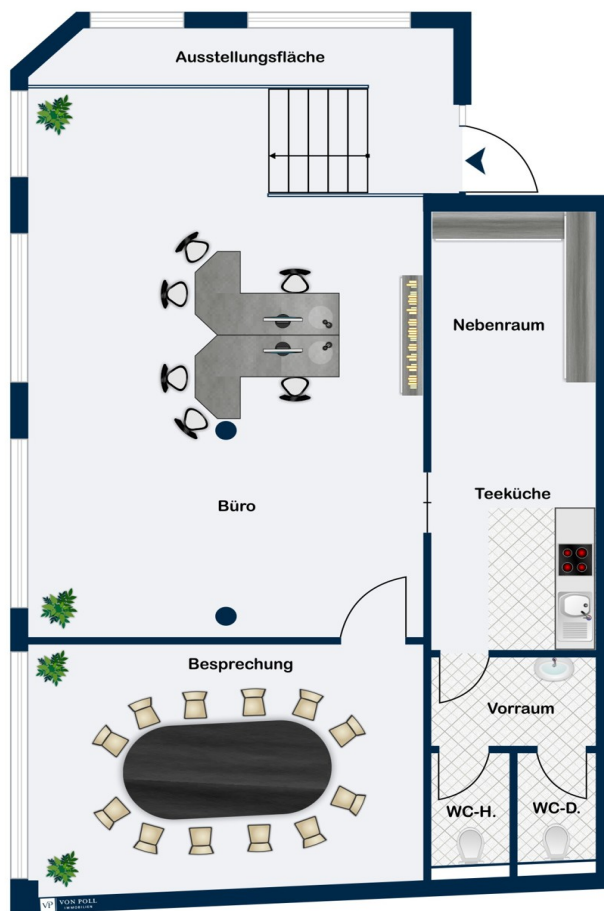
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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)

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## A first impression

Investment or Owner-Occupancy – Modern Commercial Unit in Offenburg with a 5.9% Return. A modern commercial unit in a central downtown location in Offenburg is for sale. The unit is located on the ground floor of a well-maintained apartment building constructed in 2014. The commercial space comprises approximately 115 m<sup>2</sup> and features a practical layout. Upon entering the unit, you are greeted by a spacious, bright retail area that offers versatile usage options. The space is complemented by a separate meeting room with a soundproof glass wall, a utility room with a kitchen including a staff lounge, and separate men's and women's restrooms. Modern amenities such as underfloor heating ensure a comfortable working environment. The property is currently leased to a Vodafone Business Shop. The existing lease agreement was signed in 2021 and generates a monthly net rent of €1,500, corresponding to a net return of approximately 5%, providing investors with a stable and predictable source of income. Alternatively, owner-occupiers have the option of taking over the unit by arrangement and creating their own shop or office space. Thanks to its central location, tenants or owner-occupiers benefit from high foot traffic, optimal visibility, and good accessibility. Key data at a glance: - Purchase price: €305,000 - Annual rental income: €18,000 - Area: approx. 115 m<sup>2</sup> - Year built: 2014 - Location: Offenburg city center

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## All about the location

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.

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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