

Offenburg

## Modernisierte 4-Zi-Whg mit Balkon und Garage in zentraler Lage von Offenburg

**Property ID: 26191153**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg

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

Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg

## At a glance

Property ID	26191153	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1976		
Type of parking	1 x Garage		

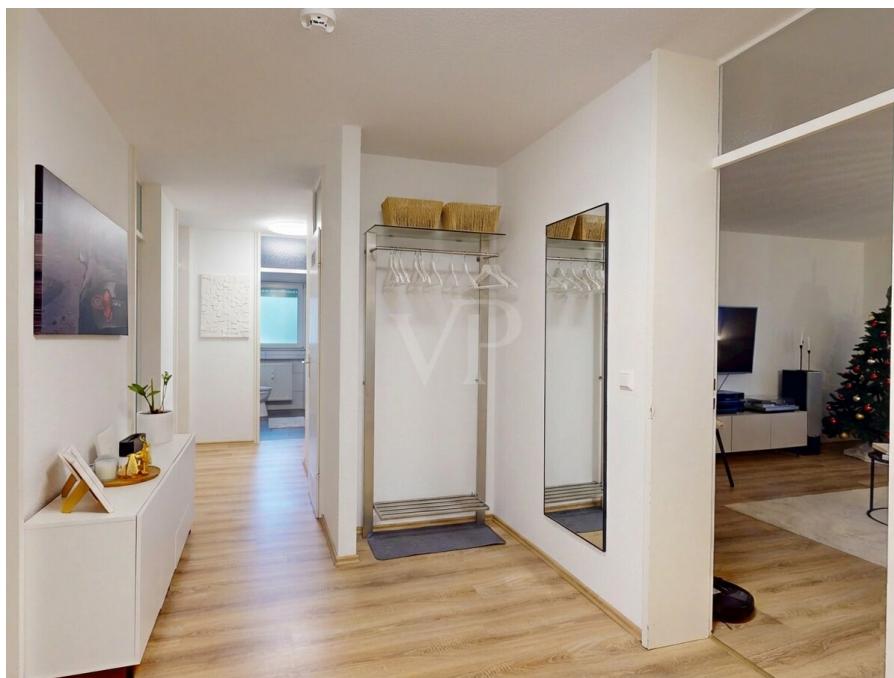
Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

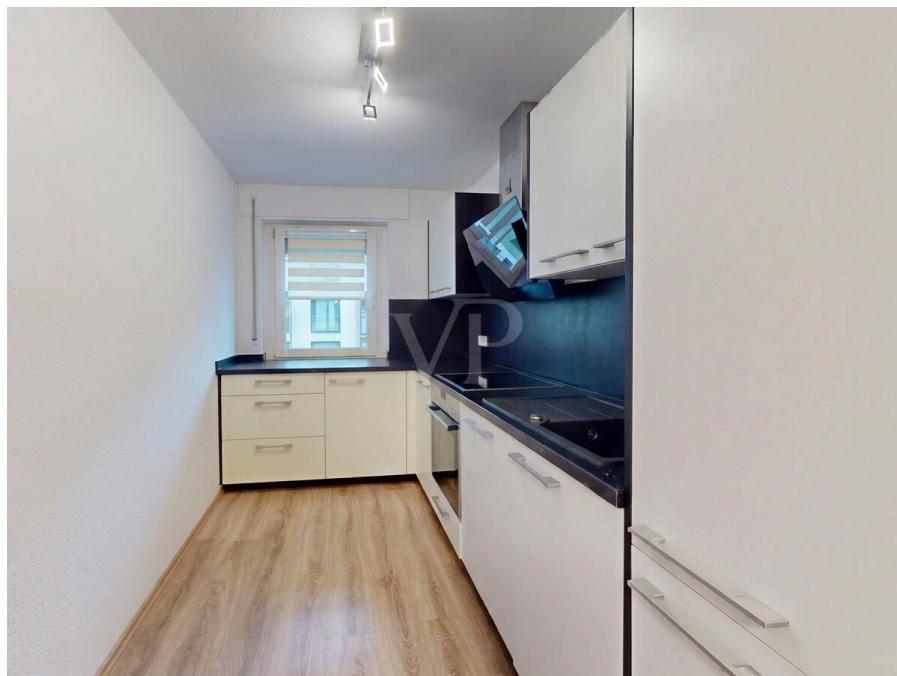
Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg

## The property



## Ihre Immobilienspezialisten

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

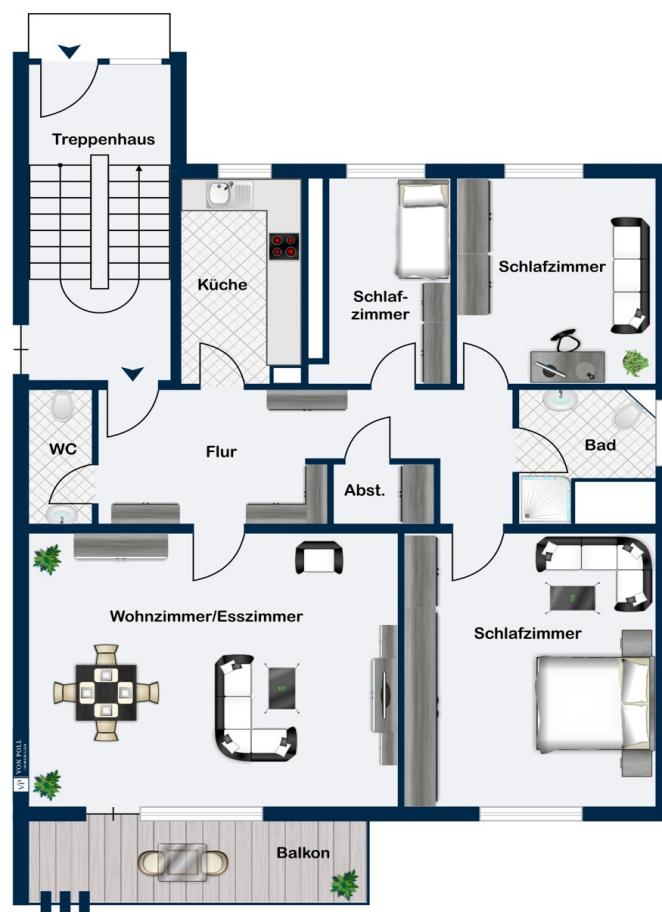
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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: 26191153 - 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: 26191153 - 77652 Offenburg

## A first impression

Diese modernisierte 4-Zimmer-Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten im Zentrum von Offenburg und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit dar. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, wird im Zuge des Verkaufs frei und kann somit unmittelbar selbst bezogen oder vermietet werden.

Das Gebäude wurde im Jahr 1976 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Eine umfassende Renovierung der Wohnung erfolgte 2016. Bereits 2013 wurden die Fenster, die Fassade sowie der Eingangsbereich des Hauses erneuert. Die dreifach verglasten Fenster sorgen für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2001.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung sowie eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im 4. OG. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, wobei das Hauptschlafzimmer mit einer Größe von ca. 22 m<sup>2</sup> besonders großzügig geschnitten ist. Das Wohnzimmer mit integriertem Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zum großen Balkon, der dank Überdachung auch bei weniger gutem Wetter gut nutzbar ist. Gegenüber dem Wohnbereich befindet sich die Küche, die etwa zehn Jahre alt ist und mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet wurde. Das Badezimmer ist halb gefliest und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, eine Toilette sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung bieten praktischen zusätzlichen Stauraum.

Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab. Insgesamt handelt es sich um eine solide und gut ausgestattete Wohnung in begehrter Lage von Offenburg, die insbesondere durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, den großen Balkon und den sehr gepflegten Zustand überzeugt.

Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg

## Details of amenities

- Große Wohnfläche und viel Platz
- 4. OG
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Gasheizung BJ 2001
- Großer, überdachter Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Nähe zur Innenstadt

**Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg**

## All about the location

Diese Wohnung befindet sich in direkter Nähe zur Innenstadt von Offenburg. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Rée Carré, einem modernen Stadtquartier, das mit seiner attraktiven Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen das Herz der Stadt neu belebt. Hier genießen Sie urbanes Flair, kurze Wege und ein breites Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustür. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die ideale Lage ab. Der Offenburger Hauptbahnhof ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen in die umliegenden Städte sowie überregionale Anschlüsse. Trotz der zentralen Lage profitieren Sie von einem ruhigen und angenehmen Wohnumfeld und verbinden auf ideale Weise städtisches Leben mit privatem Rückzugsraum.

**Property ID: 26191153 - 77652 Offenburg**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26191153 - 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)