

Offenburg

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in der Oststadt von Offenburg

Property ID: 26191166

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26191166 - 77654 Offenburg

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

Property ID: 26191166 - 77654 Offenburg

At a glance

Property ID	26191166
Living Space	ca. 66 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1971

Purchase Price	195.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 25 m ²
Equipment	Balcony

Property ID: 26191166 - 77654 Offenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.05.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	89.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26191166 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 26191166 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 26191166 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 26191166 - 77654 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

Partner-Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | www.von-poll.com/offenburg

Property ID: 26191166 - 77654 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: 26191166 - 77654 Offenburg

A first impression

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Vierfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66 m². Das Gebäude wird über eine Gasheizung beheizt. Im Jahr 2025 wurde das Dach gedämmt und im Zuge dessen auch eine Photovoltaikanlage installiert. Die Außendämmung stammt aus den 1990er-Jahren.

Die PV-Anlage erwirtschaftet eine Einspeisevergütung von ca. 3.500 € pro Jahr. Diese Einspeisevergütung wird über die Miteigentumsanteile verrechnet und reduziert das geplante Hausgeld von 257 € auf ca. 200 €.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer, das mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet ist. Direkt gegenüber liegt ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignet. Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Schlafzimmer sowie eine separate Küche mit Platz für einen kleinen Esstisch. Die ruhige Wohnlage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Seit 2012 ist die Wohnung zuverlässig vermietet und stellt somit auch für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Eine eigene Garage sowie ein separates Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

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

Property ID: 26191166 - 77654 Offenburg

Details of amenities

- PV Anlage auf dem Dach
- Dachdämmung 2025
- Garagenstellplatz
- Balkon
- Eigener Kellerraum
- Trockenraum im Keller
- Einspeisevergütung von ca. 3.500 €/Jahr

Property ID: 26191166 - 77654 Offenburg

All about the location

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.

Property ID: 26191166 - 77654 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com