

Offenburg

Vida con estilo en la histórica muralla de Offenburg

Número de propiedad: 25191146

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 352 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 436 m²**

Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

De un vistazo

Número de propiedad	25191146	Precio de compra	890.000 EUR
Superficie habitable	ca. 352 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	10	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Modernización / Rehabilitación	2006
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1886	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

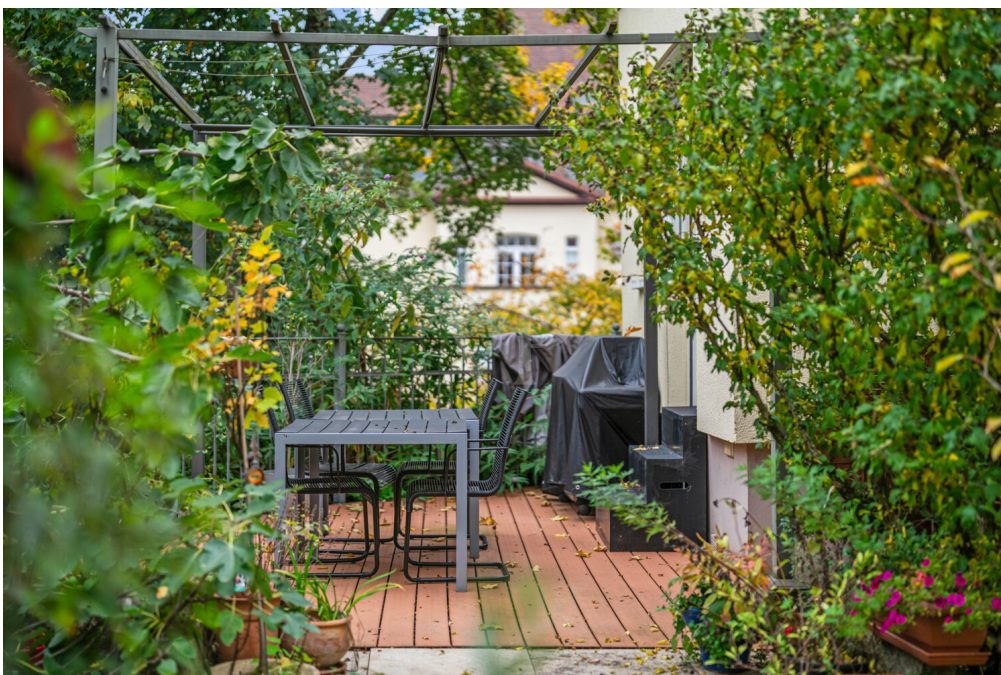
Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	231.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	30.10.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1886

Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

La propiedad



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 | www.von-poll.com/offenburg

Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

Una primera impresión

Esta impresionante villa Art Nouveau, diseñada por un reconocido arquitecto y construida en 1886, combina un estilo de vida elegante con una ubicación céntrica. Esta espaciosa casa unifamiliar se encuentra directamente sobre la histórica muralla de Offenburg y goza de una ubicación privilegiada en el centro. La casa principal ofrece aproximadamente 352 m² de espacio habitable con un total de seis habitaciones. Al entrar, llama la atención de inmediato el hermoso suelo de roble restaurado, la elegante escalera de madera y los altos techos de 2,80 m. Destacan especialmente las amplias habitaciones. Aquí encontrará un elegante salón de verano con comedor, así como un acogedor salón de invierno con estufa de azulejos y un invernadero contiguo, creando un ambiente confortable. Un aseo de cortesía, una espaciosa cocina equipada de 2006 con electrodomésticos de marca y un baño modernizado de 2005 con ducha, bañera y dos lavabos completan la estancia. El dormitorio principal cuenta con un vestidor independiente y un amplio balcón orientado al sur, perfecto para relajarse bajo el sol. La habitación infantil en la planta superior es un refugio especial de aproximadamente 30 m² que ofrece mucha privacidad. Una galería para dormir, accesible por una pequeña escalera, añade un toque de encanto a la estancia. El apartamento independiente, con entrada independiente, se utiliza actualmente como oficina, pero puede convertirse fácilmente en un apartamento independiente de 3 habitaciones si se desea. En 2010 se instalaron ventanas de PVC con doble acristalamiento y radiadores nuevos. Toda la propiedad se encuentra en excelentes condiciones. Las líneas eléctricas y de agua se renovaron en 2005, el ático se reformó en 2006, incluyendo el aislamiento y la instalación de ventanas Velux, y las ventanas del comedor se cambiaron en 2012. La calefacción se realiza mediante una caldera de gas combinada con un sistema solar térmico. La caldera se cambió el año pasado. Gracias a su ubicación en la segunda fila de edificios, la casa se mantiene prácticamente discreta desde el exterior, a la vez que ofrece una ubicación céntrica privilegiada. Una plaza de aparcamiento subterráneo en el edificio vecino ofrece mayor comodidad. Desde el garaje subterráneo, puede acceder fácilmente a su nuevo hogar directamente en ascensor. Esta villa Art Nouveau combina el encanto histórico con las comodidades modernas, el más alto nivel de confort de vida y una ubicación inmejorable en el corazón de Offenburg, un hogar único para personas exigentes.

Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

Detalles de los servicios

- **Innenstadtlage**
- **Hauptwohngebäude**
- **Einliegerwohnung oder Büroräume**
- **Parkettboden**
- **Zwei Balkone**
- **Terrasse**
- **Kamin**
- **Wintergarten**

Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt mitten in der Offenburg Innerstadt und verbindet urbanes Flair mit hervorragender Infrastruktur. Sie liegt direkt auf der Stadtmauer, einem historischen und zugleich zentralen Punkt der Stadt. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Rée Carré, einem modernen Stadtquartier, das mit seiner abwechslungsreichen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen das Stadtzentrum neu belebt.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die ideale Lage ab. Der Hauptbahnhof in Offenburg liegt nur rund 10 Gehminuten entfernt und bietet sowohl regionale als auch überregionale Verbindungen. Die Autobahn ist ebenfalls optimal erreichbar, die A5 in etwa fünf Minuten. So sind Karlsruhe, Freiburg und Straßburg schnell und bequem erreichbar.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie durch die geschützte Bauweise des Hauses ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld, ideal für alle, die städtisches Leben und privaten Rückzugsraum miteinander verbinden möchten.

Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1886.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25191146 - 77652 Offenburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com