

Oberkirch

# Für Eigennutzer & Kapitalanleger: 2-Zimmer-Whg. mit Balkon & Garage

CODE DU BIEN: 25191122

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch**

## En un coup d'œil

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| CODE DU BIEN             | 25191122  |
| Surface habitable        | ca. 58 m² |
| Etage                    | 2         |
| Pièces                   | 2         |
| Chambres à<br>coucher    | 1         |
| Salles de bains          | 1         |
| Année de<br>construction | 1975      |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 145.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Etage                                                                                 |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Aménagement                     | Bloc-cuisine, Balcon                                                                  |

CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.03.2029          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 115.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1975                                        |

CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)7841 - 83 10 83 0

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

CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## Une première impression

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 50 Einheiten. Das Gebäude wurde 1975 errichtet und ist mit einem Aufzug ausgestattet, der alle Etagen bequem erreichbar macht. Die rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind durchdacht geschnitten: Gleich im Eingangsbereich liegt auf der linken Seite das helle Tageslichtbad mit Badewanne. Die Küche befindet sich zentral in der Mitte des Flurs. Am Ende des Flurs gelangt man links in das Schlafzimmer und geradeaus in das großzügige Wohnzimmer – beide Räume bieten direkten Zugang zum Balkon. Besonders praktisch: Der Balkon wurde nachträglich verglast und lässt sich so ganzjährig nutzen – ob als ruhiger Rückzugsort, als Platz für Pflanzen oder für entspannte Stunden bei jedem Wetter. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Garagenstellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2002 erneuert wurde.

CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Oberkirch, einer charmanten Stadt im Ortenaukreis, am Rande des Schwarzwalds. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität. Die Innenstadt von Oberkirch mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe. Durch die Nähe zum Bahnhof sowie mehreren Busverbindungen ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Die Bundesstraße B28 sowie die Autobahn A5 ermöglichen zudem eine schnelle Verbindung nach Offenburg, Straßburg, Karlsruhe oder Freiburg. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spazier- und Radwege, Weinberge und das Naherholungsgebiet des Schwarzwalds liegen quasi direkt vor der Haustür.

CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25191122 - 77704 Oberkirch

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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