

Offenburg

## Un rendement de 5,9 % dans le centre-ville d'Offenburg !

CODE DU BIEN: 25191121

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 305.000 EUR

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

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

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## En un coup d'œil

|                       |          |                              |                                                                           |
|-----------------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25191121 | Prix d'achat                 | 305.000 EUR                                                               |
| Année de construction | 2014     | Retail space                 | Surface de vente                                                          |
|                       |          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |          | Surface total                | ca. 115 m²                                                                |
|                       |          | Espace commercial            | ca. 115 m²                                                                |

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.11.2025 | Consommation<br>d'énergie                                      | 22.60 kWh/m²a             |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2013                      |

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

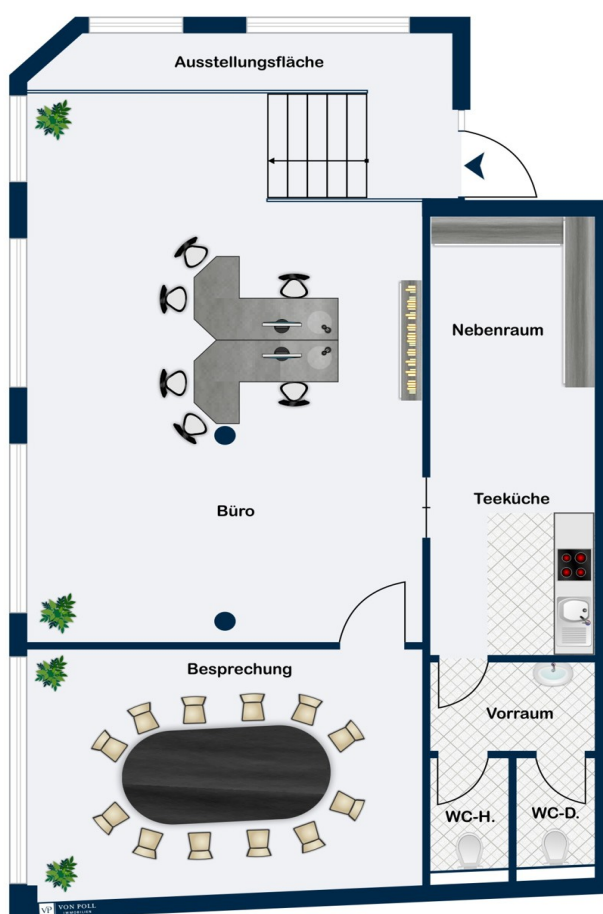
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## Une première impression

Investissement ou occupation par le propriétaire – Local commercial moderne à Offenburg avec un rendement de 5,9 %. Ce local commercial moderne, idéalement situé en centre-ville d'Offenburg, est à vendre. Il se trouve au rez-de-chaussée d'un immeuble d'appartements bien entretenu, construit en 2014. D'une superficie d'environ 115 m<sup>2</sup>, il bénéficie d'une configuration fonctionnelle. Dès l'entrée, vous découvrirez un espace de vente spacieux et lumineux, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Cet espace est complété par une salle de réunion séparée avec une paroi vitrée insonorisée, une buanderie avec cuisine et un espace détente pour le personnel, ainsi que des sanitaires séparés pour hommes et femmes. Des équipements modernes, tels que le chauffage au sol, garantissent un environnement de travail confortable. Le local est actuellement loué à une boutique Vodafone Business Shop. Le bail, signé en 2021, génère un loyer net mensuel de 1 500 €, soit un rendement net d'environ 5 %, assurant ainsi aux investisseurs une source de revenus stable et prévisible. Les propriétaires occupants ont également la possibilité de reprendre le local, après accord, et d'y aménager leur propre commerce ou bureau. Grâce à son emplacement central, les locataires et propriétaires occupants bénéficient d'un fort passage, d'une visibilité optimale et d'une excellente accessibilité. Informations clés : - Prix d'achat : 305 000 € - Revenu locatif annuel : 18 000 € - Surface : env. 115 m<sup>2</sup> - Année de construction : 2014 - Localisation : Centre-ville d'Offenburg

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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