

Offenburg

# Vivre avec style sur les remparts historiques d'Offenbourg

*CODE DU BIEN: 25191146*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 352 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 436 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

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

**CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191146
Surface habitable	ca. 352 m²
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1886
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

## Informations énergétiques

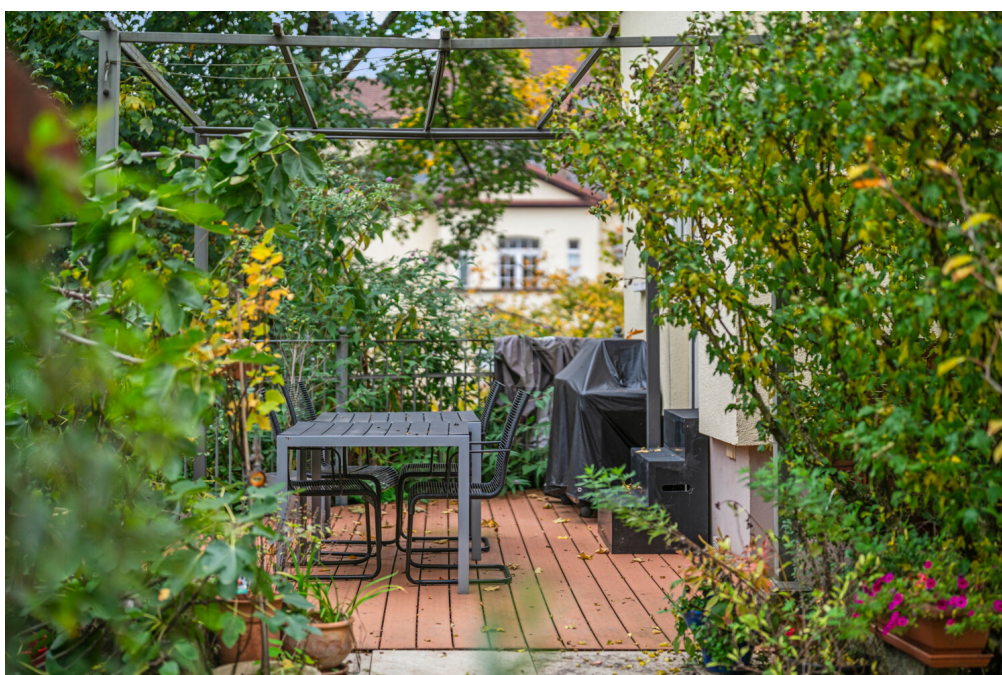
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	231.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1886



CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenbourg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenbourg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenbourg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenbourg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

## La propriété



## 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: 25191146 - 77652 Offenburg

## Une première impression

Cette impressionnante villa Art nouveau, conçue par un architecte de renom et construite en 1886, allie élégance et emplacement central. Spacieuse et indépendante, elle se dresse directement sur les remparts historiques d'Offenburg et bénéficie d'un cadre privilégié en centre-ville. La maison principale offre environ 352 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis en six pièces. Dès l'entrée, le magnifique parquet en chêne restauré, l'élégant escalier en bois et la hauteur sous plafond de 2,80 m séduisent. Les pièces aux dimensions généreuses sont particulièrement remarquables. On y trouve un élégant salon d'été avec coin repas, ainsi qu'un chaleureux salon d'hiver avec poêle en faïence et véranda attenante, créant une atmosphère conviviale. Un WC invités, une cuisine équipée spacieuse datant de 2006 avec des appareils électroménagers de marque, et une salle de bains modernisée en 2005 avec douche, baignoire et double vasque complètent cet espace de vie. La suite parentale dispose d'un dressing séparé et d'un grand balcon exposé plein sud, idéal pour se détendre au soleil. La chambre d'enfants au dernier étage est un véritable havre de paix d'environ 30 m<sup>2</sup>, offrant une grande intimité. Une mezzanine, accessible par un petit escalier, ajoute au charme de la pièce. L'appartement indépendant, avec son entrée séparée, est actuellement utilisé comme bureau mais peut facilement être transformé en un appartement indépendant de 3 pièces. Des fenêtres PVC double vitrage et de nouveaux radiateurs y ont été installés en 2010. L'ensemble de la propriété est en excellent état. Les réseaux d'électricité et d'eau ont été refaits en 2005, les combles ont été aménagés en 2006 (isolation et installation de fenêtres Velux), et les fenêtres de la salle à manger ont été remplacées en 2012. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz associée à un système solaire thermique. La chaudière a été remplacée l'année dernière. Grâce à sa situation en deuxième rangée d'immeubles, la maison reste discrète tout en bénéficiant d'un emplacement central privilégié. Une place de parking souterrain dans l'immeuble voisin est un atout supplémentaire. Depuis le garage souterrain, vous accédez directement à votre nouveau logement par ascenseur. Cette villa Art nouveau allie le charme historique au confort moderne, un confort de vie optimal et un emplacement exceptionnel au cœur d'Offenburg ; une demeure unique pour des personnes exigeantes.

CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

## Détails des commodités

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



CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt mitten in der Offenburg der Innenstadt 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.

CODE DU BIEN: 25191146 - 77652 Offenburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1886.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**CODE DU BIEN: 25191146 - 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)