

Offenburg

## Appartement de 3 pièces avec une disposition pratique dans la partie est de la ville

**CODE DU BIEN: 25191145**



SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 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: 25191145 - 77654 Offenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191145	Prix d'achat	230.000 EUR
Surface habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1968	Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 Offenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.02.2029	Consommation finale d'énergie	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 Offenburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 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: 25191145 - 77654 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: 25191145 - 77654 Offenburg**

## Une première impression

Ce charmant appartement de 3 pièces, situé au 2ème étage d'un immeuble bien entretenu, se trouve dans un quartier recherché d'Offenburg. D'une superficie d'environ 81 m<sup>2</sup>, il bénéficie d'une atmosphère lumineuse et accueillante ainsi que d'une distribution bien pensée. En entrant, vous arrivez dans le hall d'entrée. À gauche se trouve la cuisine ouverte sur un séjour spacieux, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Ces deux pièces donnent directement sur une loggia couverte exposée est, idéale pour prendre le petit-déjeuner au soleil ou se détendre en plein air. En face se trouve la salle de bains, équipée d'une baignoire, d'un lavabo et de toilettes. La baignoire a été récemment remplacée. À droite du hall d'entrée se trouvent deux chambres de belles dimensions, mesurant respectivement environ 17 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup>. L'appartement est en excellent état. La plupart des pièces sont parquetées, tandis que la cuisine et la salle de bains sont carrelées. Des placards intégrés pratiques offrent un espace de rangement supplémentaire. L'immeuble a été régulièrement modernisé ces dernières années. La toiture a été refaite en 2020, le système de chauffage a été remplacé en 2021 et l'installation électrique de l'appartement a été entièrement modernisée il y a une dizaine d'années. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir cet appartement par vous-même.

**CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 Offenburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Oststadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Offenburgs und überzeugt durch ihre zentrale, zugleich ruhige und grüne Umgebung. Das Viertel verbindet städtisches Leben mit hoher Lebensqualität. In nur fünf Minuten mit dem Fahrrad erreicht man die Offenburger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten.

Die Oststadt selbst hat alles zu bieten, was man zum täglichen Leben benötigt. In fußläufiger Entfernung befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Sporteinrichtungen. Auch das Ortenau Klinikum liegt nur wenige Autominuten entfernt. Für Kultur- und Freizeitinteressierte bietet die Oststadt ein abwechslungsreiches Angebot, darunter die Stadtbibliothek, die Musik- und Kunstschule sowie die Städtische Galerie.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B3 und die A5 sind umliegende Städte wie Freiburg, Straßburg oder Karlsruhe schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

**CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 Offenburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25191145 - 77654 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)