

Offenburg

# 2-Zimmer-Wohnung in Top Lage mit Balkon und Garage

CODE DU BIEN: 26191159

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 199.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26191159 - 77654 Offenburg**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26191159 - 77654 Offenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26191159	Prix d'achat	199.500 EUR
Surface habitable	ca. 48 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2012
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 1 m <sup>2</sup>
Année de construction	1984	Aménagement	Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 26191159 - 77654 Offenburg

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

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

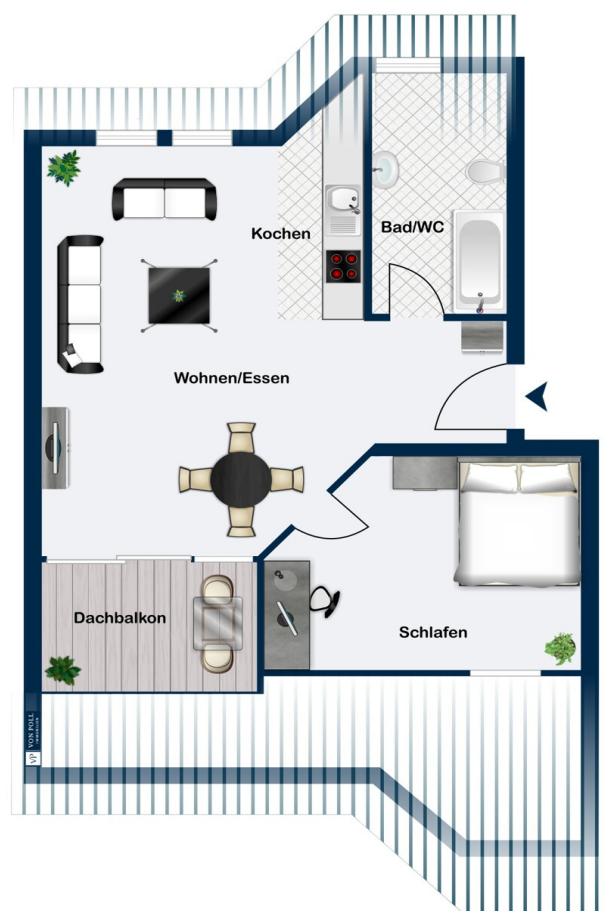
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Partner-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: 26191159 - 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: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 8-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1984 und bietet eine Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist die Loggia mit schönem Blick über Offenburg, die zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Entspannen einlädt. Die ruhige Wohnlage sorgt zudem für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Badezimmer wurde im Jahr 2011 vollständig saniert und entspricht modernen Wohnansprüchen. Die Wohnung ist seit 2019 zuverlässig vermietet. Eine eigene Garage direkt vor dem Haus und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Eine besondere Gelegenheit ergibt sich durch die direkt angrenzende, ebenfalls zum Verkauf stehende 1-Zimmer-Wohnung. Im Idealfall findet sich ein Käufer, der beide Einheiten gemeinsam erwirbt. Durch das mögliche Entfernen der Zwischenwand könnte so eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung auf einer eigenen Etage entstehen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Détails des commodités

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2010 neue Bodenbeläge im Wohnraum verlegt

Badezimmer komplett saniert: Neuer Fliesenboden, neue Wandfliesen, neue sanitäre Anlagen, maßgefertigte Glasduschabtrennung

- 2012 Dachbalkon saniert und mit Terrakottafliesen belegt

- 2014 neue gedämmte Wohnungstür eingebaut, Innentüren aufgearbeitet, neue Gegensprechanlage

- 2016 neue Küchengeräte (Herd/Ofen, Kühlschrank, Dunstabzug)

- 2025 sämtliche Schalter erneuert

**CODE DU BIEN: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in der gefragtesten Lage von Offenburg – der Oststadt. Dieser Stadtteil wird von Einheimischen besonders für sein charakteristisches Altbauflair und die hervorragende Infrastruktur geschätzt und zählt daher zu den beliebtesten Wohnadressen für alle Altersgruppen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Lebensmittelläden, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich direkt im Viertel. Die Offenburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das urbane Angebot durch das nahegelegene Einkaufszentrum „Ree Carré“, das mit einer Vielzahl an Geschäften, gastronomischen Angeboten sowie Bars eine lebendige Innenstadtstruktur schafft. Die Lage überzeugt zudem durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 mit Verbindungen in Richtung Freiburg, Baden-Baden und Karlsruhe ist schnell erreichbar, ebenso die Rheintal-Bahnstrecke zwischen Basel und Karlsruhe. Darüber hinaus bietet Offenburg eine gute Verbindung nach Straßburg sowie eine direkte TGV-Anbindung nach Paris.

**CODE DU BIEN: 26191159 - 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)