

Offenbach an der Queich

## Magnifique appartement en duplex avec cuisine équipée, balcon et entrée privée

**CODE DU BIEN: 25067025**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich

- 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: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067025	Prix d'achat	389.000 EUR
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2008	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	21.03.2029	Consommation finale d'énergie	55.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich

## La propriété



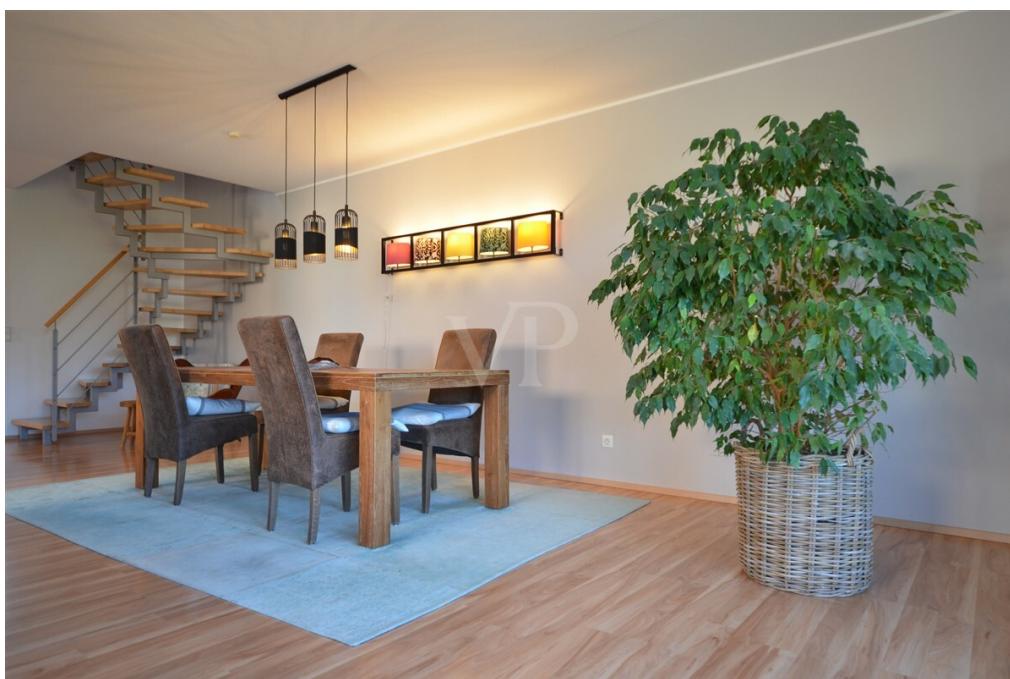
CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich

## La propriété



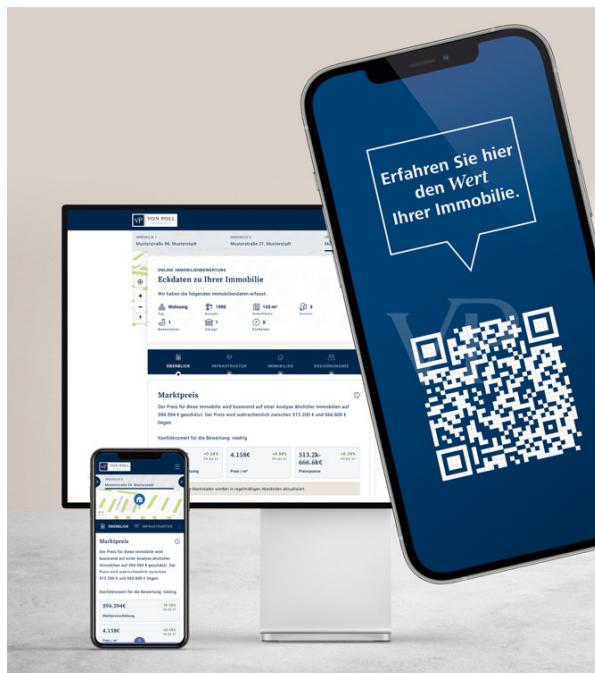
CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

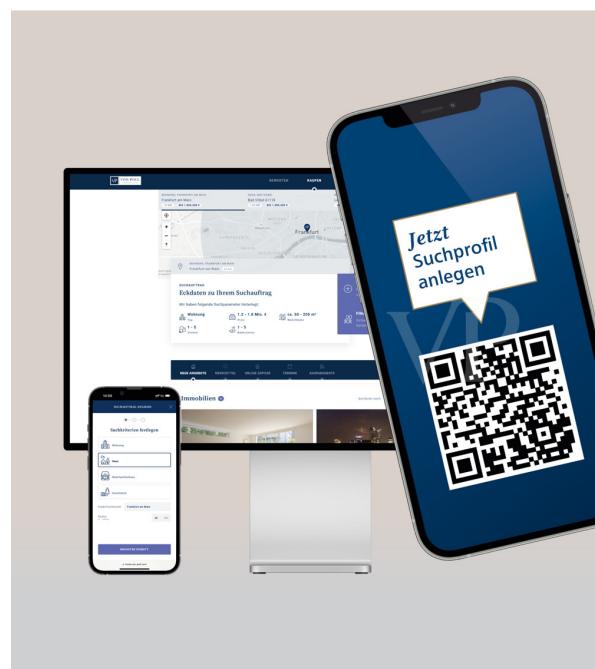
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt Suchprofil anlegen

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

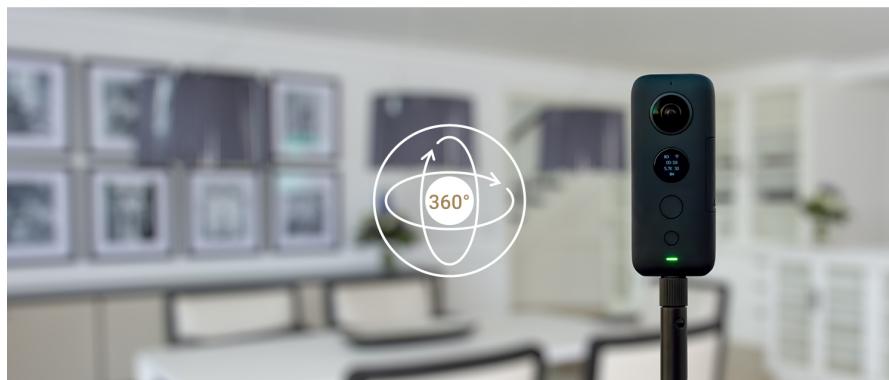
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

**CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

## Une première impression

Situé dans un quartier calme d'Offenbach, ce duplex moderne offre 115 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur les premier et deuxième étages d'un immeuble de six logements construit en 2008. Niché dans un agréable quartier résidentiel, l'appartement bénéficie d'une distribution bien pensée et d'une entrée indépendante, ce qui le rend idéal pour les couples et les familles. Les trois pièces à vivre, les deux salles de bains et la cuisine sont réparties sur deux niveaux, créant une atmosphère confortable et spacieuse. Le séjour/salle à manger ouvert favorise une ambiance harmonieuse et invite à la convivialité. La cuisine moderne et équipée séduit par ses fonctionnalités et son design intemporel, permettant de réaliser de nombreuses créations culinaires et offrant un accès direct à la salle à manger. Une pièce supplémentaire offre de multiples possibilités d'aménagement : bureau, chambre ou chambre d'amis. Les salles de bains, lumineuses et carrelées, sont situées aux premier et deuxième étages et bénéficient d'une lumière naturelle abondante. Elles sont équipées d'une douche, d'un chauffage au sol et d'un raccordement pour lave-linge. La salle de bains à l'étage dispose également d'un raccordement pour baignoire. Un escalier en bois relie harmonieusement les deux niveaux. La chambre principale, à l'étage, offre un espace généreux. Il pourrait être divisé en deux pièces plus petites, créant ainsi, par exemple, deux chambres d'enfants de taille identique. Son atout majeur est son balcon exposé ouest, où vous pourrez profiter du soleil de l'après-midi et du soir dans une ambiance détendue. Un store électrique offre une agréable ombre lors des chaudes journées d'été. L'appartement bénéficie d'un parquet stratifié facile d'entretien dans les pièces à vivre, ainsi que de carrelage dans l'entrée, les salles de bains et la cuisine. De grandes fenêtres en PVC à double vitrage avec volets roulants manuels garantissent des pièces lumineuses et aérées. Le ballon d'eau chaude, installé en 2022, complète efficacement le système de chauffage central au gaz existant (2009), assurant un chauffage fiable même en hiver. L'appartement comprend une cave spacieuse, une place de parking extérieure et un garage avec porte électrique pour un stationnement pratique et sécurisé. Un service de ménage complet, la collecte des ordures ménagères, le balayage des rues et d'autres prestations complètent ce bien. Emménagez dès aujourd'hui !

**CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

## Détails des commodités

- BJ 2008
- 6-Parteienhaus
- Maisonettewohnung
- separater Wohnungseingang
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Gaszentralheizung von 2009
- Warmwasserspeicher von 2022
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Heizkörper
- Laminat und Fliesen
- Einbauküche
- 2 Tageslichtbäder
- Westbalkon mit elektrischer Markise
- Abstellraum im DG
- Kellerraum
- 1 Außenstellplatz
- 1 Garage mit elektrischem Tor

**CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

## Tout sur l'emplacement

Im südlichen Teil von Rheinland-Pfalz, 4 km östlich von Landau befindet sich die Gemeinde Offenbach. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, zu der auch die Gemeinden Essingen, Bornheim und Hochstadt gehören. Mit seinen ca. 6.200 Einwohnern bietet der Ort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Offenbach präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie drei Kindergärten, eine Grundschule, Altenzentren, Banken, Bäckereien, Metzgereien und Supermärkte. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch mehrere Ärzte und zwei Apotheken sichergestellt. Ebenso begegnet man der Kultur, dem Sport und der Erholung in vielen Einrichtungen in der Gemeinde. Tennis- und Sportanlagen sind ebenso vorhanden wie ein Freibad und diverse Radwege. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine stetig wachsende Wirtschaft. Zahlreiche klein- und mittelständische Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe kennzeichnen die vorhandene Wirtschaftsstruktur. Ebenso haben sich auch größere Industriebetriebe angesiedelt. Auch für das leibliche Wohl ist in Offenbach gesorgt.

### Verkehrsanbindung

Über die A 65 und B272 verfügt die Gemeinde Offenbach über eine gute Verkehrsanbindung an die Ballungszentren der Rhein-Neckar-Region und Wörth/Karlsruhe sowie Speyer. Ebenso ist Offenbach durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden. Der nächste Bahnhof ist in Landau.

**CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

## Contact

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

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

---

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