

Offenbach – Offenbach an der Queich

## Maison individuelle prête à emménager dans un quartier résidentiel établi, avec cuisine équipée et poêle à bois

CODE DU BIEN: 25067021



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

PRIX D'ACHAT: 648.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 791 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – 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: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067021
Surface habitable	ca. 160 m²
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	648.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	58.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

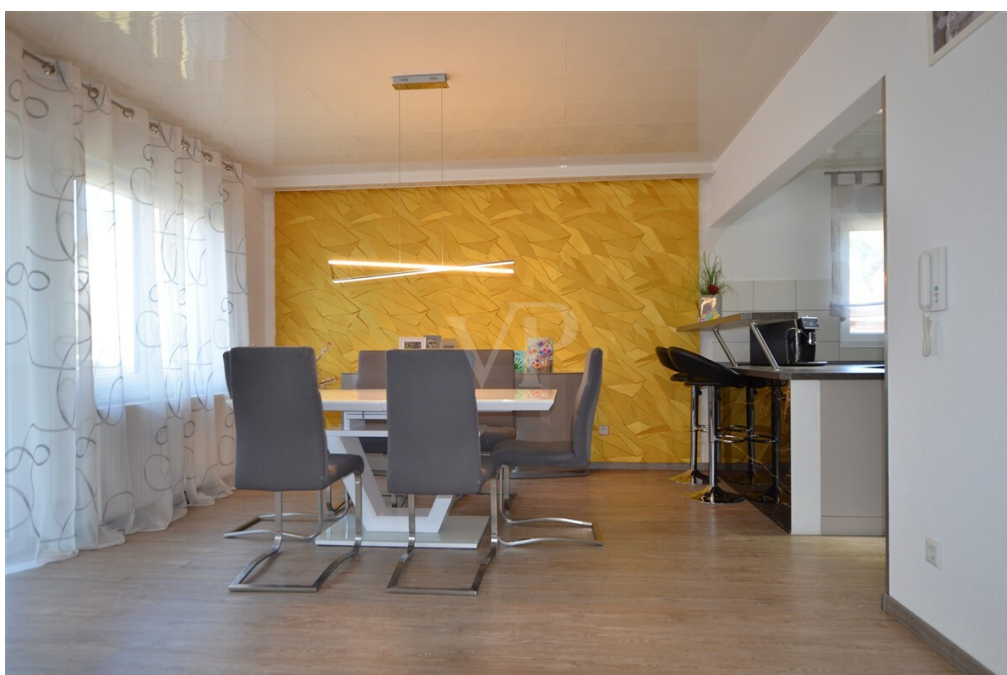
## La propriété





CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## La propriété



**VON POLL IMMOBILIEN**

**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)



CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich**

## Une première impression

Cette maison individuelle, idéale pour une famille, offre un cadre de vie harmonieux dans un quartier résidentiel calme. D'une surface habitable d'environ 160 m² et d'un terrain d'environ 791 m², elle a été construite en 1986. Son agencement bien pensé et ses nombreux atouts garantissent un confort optimal. La maison comprend cinq pièces, dont un vaste séjour/salle à manger donnant sur la terrasse et une cuisine attenante. L'espace ouvert crée une atmosphère agréable, agrémentée d'un poêle à bois qui diffuse une chaleur douce, particulièrement appréciable par temps frais. La cuisine équipée et lumineuse est incluse dans le prix de vente et offre un confort idéal pour cuisiner en famille. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre, une salle de bains avec baignoire et douche, ainsi que des toilettes séparées. Le sol, comme à l'étage, est en vinyle. Des fenêtres à triple vitrage en PVC, dont certaines sont équipées de moustiquaires et de volets roulants électriques (sauf dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes), assurent protection et praticité. Le dernier étage comprend deux chambres spacieuses et une salle de douche lumineuse carrelée. Des climatiseurs réversibles modernes, ainsi que ceux installés dans le séjour/salle à manger, assurent une température agréable toute l'année. La maison dispose d'un sous-sol complet qui, outre la buanderie et la chaufferie (anciennement une salle de douche), offre deux pièces, dont l'une pourrait être aménagée en espace de vie et donne accès au jardin. La terrasse, avec son revêtement en bois composite de haute qualité, son éclairage LED intégré, sa verrière et ses stores latéraux, invite à la détente en plein air. Le jardin entièrement clôturé est équipé d'un système d'arrosage automatique et d'un abri de jardin offrant un espace de rangement supplémentaire. Une pelouse permet aux enfants de jouer et de se défouler. Un bûcher couvert complète l'ensemble et est idéal pour stocker le bois de chauffage ou les outils de jardin. L'équipement technique de la maison comprend un chauffage central au gaz et un système solaire thermique, tous deux installés en 2013. Cela garantit un chauffage efficace et durable. La toiture et l'isolation ont été refaites en 2022, améliorant encore l'efficacité énergétique. Cette propriété comprend un garage double spacieux avec porte sectionnelle électrique, offrant un stationnement pratique et protégé des intempéries pour vos véhicules. Divers travaux de modernisation ont été réalisés entre 2013 et aujourd'hui, ce qui a permis d'obtenir une maison bien entretenue et prête à emménager. Cette maison individuelle est particulièrement adaptée aux familles qui apprécient le confort, les équipements modernes et un grand jardin. Vous y trouverez une maison familiale prête à vous accueillir.

**CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich**

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus
- Betonfertigteile aus Liapor
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Einbauküche
- Wohn-/Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Terrasse mit WPC-Dielen und eingebauter Beleuchtung, Glasüberdachung und Seitenmarkisen
- Kaminofen von 2020
- Bad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoss
- hell gefließtes Duschbad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- dreifachverglaste Kunststofffenster im EG und DG
- elektrisch zu bedienende Rollläden (außer Küche, Bad und Gäste-WC)
- Fliegengitter
- drei Klima-Splitgeräte (im Wohn-/Esszimmer, Zimmer 1 und 2 im DG)
- Fliesen, Laminat und Vinylboden
- Gasheizung von 2013
- Solaranlage von 2013
- Garten komplett umzäunt
- Beregnungsanlage
- Gartenhaus
- überdachter Holzstand
- ab 2013 renoviert
- Dacheindeckung und Dämmung in 2022

**CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – 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: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25067021 - 76877 Offenbach – 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)