

## Offenburg

???????? 5,9% ??? ?????? ??? ??????????????!

???????? ??????????: 25191120



???? ??????: 305.000 EUR

??????? ?????????: 25191120 - 77652 Offenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ??????????????????

???????? ??????????: 25191120 - 77652 Offenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25191120	????? ???????	305.000 EUR
????? ?????????????	2014	????????? / ?????????????????? ???????????	?????? ???????????
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????	ca. 115 m²
		???????????	ca. 115 m²

??????? ?????????: 25191120 - 77652 Offenburg

????????????? ???????????

???? ???????????	?????	????????????????	BEDARF
????????????	12.11.2025	??????????	
????????????????		?????? ?????	22.60 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
		??????????	A+
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	2013
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????	

???????? ?????: 25191120 - 77652 Offenburg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



??????? ???????? : 25191120 - 77652 Offenburg

?? ????????



??????? ???????: 25191120 - 77652 Offenburg

?? ????????



??????? ?????????: 25191120 - 77652 Offenburg

?? ????????



??????? ???????: 25191120 - 77652 Offenburg

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

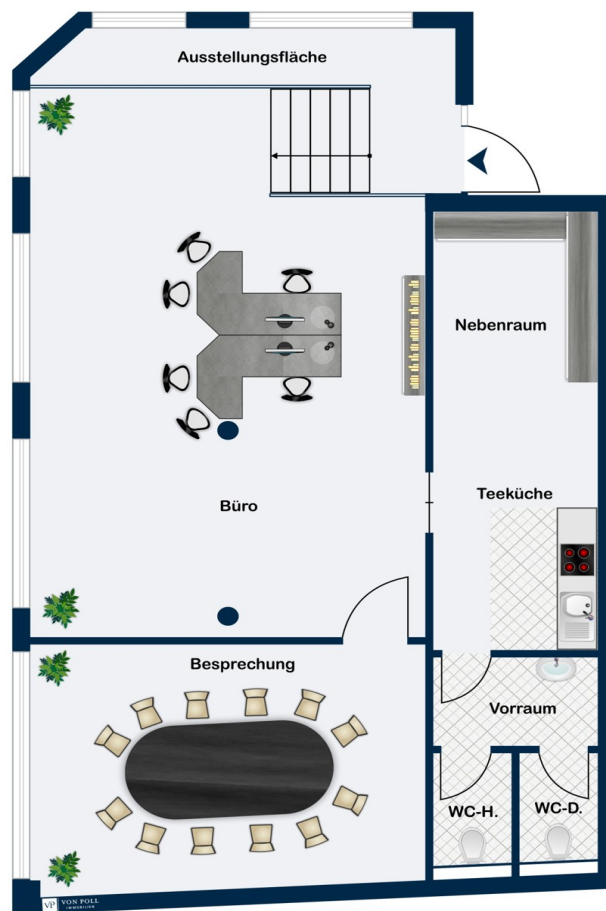
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

???????? ?????????: 25191120 - 77652 Offenburg

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25191120 - 77652 Offenburg

??? ?????? ???????????

????????? ? ????????????????? – ?????????? ?????????? ??????? ??? ??????????????? ??  
????????? 5,9%. ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??????? ?? ?????????? ??????????  
??? ??????????????. ? ??????? ??????????? ??? ??????? ??? ?????????????????????  
?????????????????? ??? ??????????????????? ?? 2014. ? ?????????? ?????? ??? ?????????  
????????? 115 ?.? ??? ?????????? ?????????? ??????????????. ??????????? ??? ??????, ???  
????????????? ??? ??????????, ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??????????  
????????????? ?????????? ??????. ? ?????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????  
????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????, ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??  
????????????????? ??????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????? ??????? ???  
?????????. ?????????? ?????????? ?????? ? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ???  
????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ??????????? ??  
??? ?????????????? Vodafone Business Shop. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????  
?? 2021 ??? ?????????? ?????????? ?????????? 1.500 €, ??? ??????????????? ?? ???????  
????????? ?????????? 5%, ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????  
????? ??????????????. ??????????????, ?? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?? ???????????  
?? ??????? ?????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?????? ??? ??????????? ?  
????? ??????????. ?????? ??? ?????????? ??? ??????????, ?? ?????????????? ? ??  
?????????????-????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ??????, ??????????  
????????????? ??? ?????? ??????????????????. ??????? ?????????? ?? ??? ??????: - ?????  
????????: 305.000 € - ??????? ?????????? ??? ?????????: 18.000 € - ?????????: ????????? 115  
??. - ?????? ??????????????: 2014 - ??????????: ??????? ?????? ??????????????

??????? ???????: 25191120 - 77652 Offenburg

??? ??? ??? ??????????

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Offenburg liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Baden-Württemberg, unweit der französischen Grenze. Als größte Stadt des Ortenaukreises mit rund 62.000 Einwohnern ist Offenburg in der Oberrheinebene eingebettet, zwischen Schwarzwald und Rhein. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit: Der Hauptbahnhof ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt, die Autobahn A5 (Anschlussstelle Offenburg) erreicht man in etwa 10 Fahrminuten. Mehrere Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe, sodass die Immobilie auch optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

Die Innenstadt bietet durch ihre gute Sichtbarkeit und hohe Laufkundschaft eine ausgezeichnete Geschäftslage. Der Stadtkern ist von einer gut erhaltenen historischen Altstadt geprägt, die zahlreiche Plätze, Fußgängerzonen und Einkaufsmöglichkeiten umfasst. Zentrale Anlaufpunkte sind der Marktplatz mit dem barocken Rathaus, das Kulturforum und die Lange Straße als Hauptgeschäftsstraße. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen machen die Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum der Region. Offenburg profitiert von seiner Nähe zur französischen Grenze (ca. 20 km nach Straßburg) und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Freiburg und Karlsruhe.

??????? ??????????: 25191120 - 77652 Offenburg

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ?????????: 25191120 - 77652 Offenburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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