

Offenburg

# Stilvolles Wohnen auf der historischen Stadtmauer von Offenburg

????????? ??????????: 25191146

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 352 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 436 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25191146 - 77652 Offenburg

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

??????? ???????: 25191146 - 77652 Offenburg

?? ??? ??????

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| ??????? ????????  | 25191146    |
| ??????????        | ca. 352 m²  |
| ????????          | 10          |
| ?????????? ??     | 6           |
| ????????          | 2           |
| ???? ???????????  | 1886        |
| ????? ??????????? | 1 x ??????? |
|                   | ????????    |

|                  |                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????      | 950.000 EUR                                                                           |
| ?????            | ??????????                                                                            |
|                  | ??????????????                                                                        |
| ??????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2006                                                                                  |
| ????????         | ??????                                                                                |
| ????????????     |                                                                                       |
| ??????           | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>?????,<br>??????????????<br>???????, ????????   |

???????? ??????????: 25191146 - 77652 Offenburg

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

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

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

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

BEDARF

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

??????

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

231.20 kWh/m²a

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

30.10.2035

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

G

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

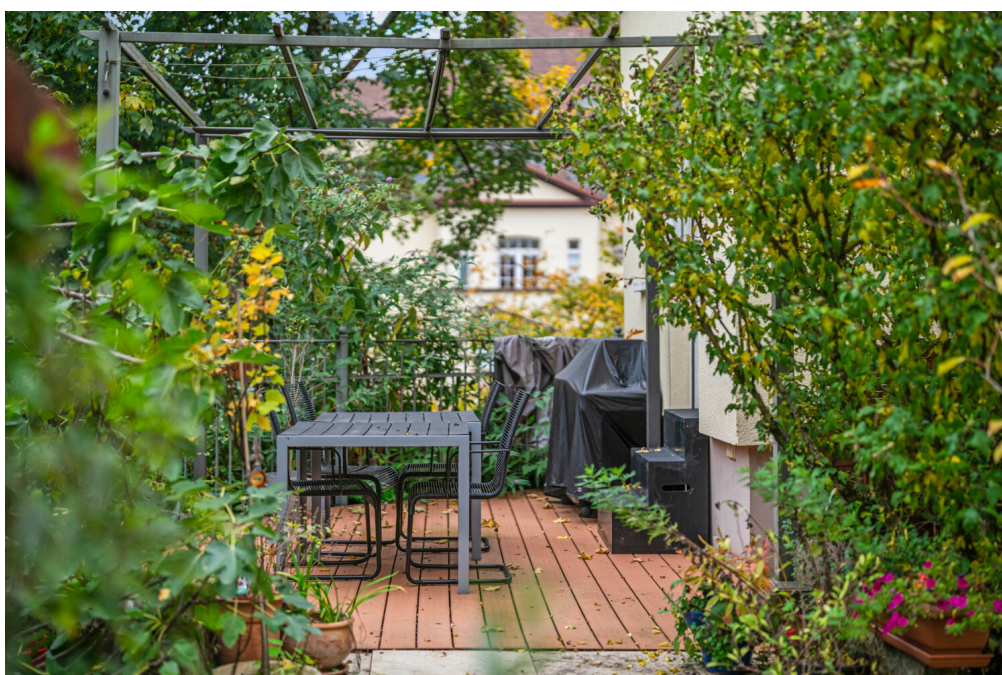
??????

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

1886

??????? ?????????: 25191146 - 77652 Offenburg

?? ????????



??????? ?????????: 25191146 - 77652 Offenburg

?? ????????



??????? ?????????: 25191146 - 77652 Offenburg

?? ????????



??????? ???????: 25191146 - 77652 Offenburg

?? ????????



???????? ?????????: 25191146 - 77652 Offenburg

?? ????????



???????? ?????????: 25191146 - 77652 Offenburg

?? ?????????



??????? ???????: 25191146 - 77652 Offenburg

?? ????????



??????? ?????????: 25191146 - 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)

??????? ???????: 25191146 - 77652 Offenburg

## ??? ?????? ?????????

Diese beeindruckende Jugendstilvilla, entworfen von einem namhaften Architekten und erbaut im Jahr 1886, vereint stilvolles Wohnen mit zentraler Lage. Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich direkt auf der historischen Stadtmauer von Offenburg und besticht durch seine exklusive Innenstadtlage.

Auf einer Wohnfläche von ca. 352 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Haupthaus mit insgesamt sechs Zimmern. Beim Betreten des Hauses fallen der hochwertig aufgearbeitete Eichenboden, die elegante Holzterasse sowie die hohen Decken von 2,80 m ins Auge. Besonders hervorzuheben sind die großen Räume. Hier finden Sie ein stilvolles Sommerwohnzimmer mit Essbereich sowie das gemütliche Winterwohnzimmer mit Kachelofen und angrenzendem Wintergarten, die eine behagliche Atmosphäre schaffen. Ein Gäste-WC, die großzügige Einbauküche aus dem Jahr 2006 mit Markengeräten sowie das modernisierte Badezimmer aus dem Jahr 2005 mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken runden das Raumangebot ab.

Das Elternschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleideraum und einen großzügigen Balkon zur Südseite, für entspannte Sonnenstunden. Das Kinderzimmer im Dachgeschoss ist ein besonderer Rückzugsort von ca. 30 m<sup>2</sup>, der viel Privatsphäre bietet. Eine Schlafgalerie, erreichbar über eine kleine Treppe, verleiht dem Raum zusätzlichen Charme.

Die Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang verfügt, wird aktuell als Büro genutzt, lässt sich bei Bedarf problemlos in eine eigenständige 3-Zimmer-Wohnung umgestalten. Im Jahr 2010 wurden hier zweifach verglaste Kunststofffenster sowie neue Heizkörper eingebaut.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2005 erfolgte die Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen, 2006 der Dachausbau inklusive Dämmung und Einbau von Velux-Fenstern, 2012 wurden die Fenster im Essbereich ausgetauscht. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung in Kombination mit der Solarthermieanlage. Der Heizkessel wurde erst im vergangenen Jahr erneuert. Dank der Lage in zweiter Reihe bleibt das Haus von außen weitgehend unauffällig und bietet dennoch höchste Zentralität. Ein Tiefgaragenstellplatz im benachbarten Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort. Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem per Aufzug direkt zu Ihrem neuen Zuhause.

Dieses Jugendstilvilla vereint historischen Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen, höchstem Wohnkomfort und einer unschlagbaren Lage im Herzen von Offenburg, ein einzigartiges Zuhause für Anspruchsvolle.

??????? ????????: 25191146 - 77652 Offenburg

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

- Innenstadtlage
- Hauptwohng Gebäude
- Einliegerwohnung oder Büroräume
- Parkettboden
- Zwei Balkone
- Terrasse
- Kamin
- Wintergarten

??????? ???????: 25191146 - 77652 Offenburg

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

Die Immobilie liegt mitten in der Offenburg der Innenstadt und verbindet urbanes Flair mit hervorragender Infrastruktur. Sie liegt direkt auf der Stadtmauer, einem historischen und zugleich zentralen Punkt der Stadt. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Rée Carré, einem modernen Stadtquartier, das mit seiner abwechslungsreichen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen das Stadtzentrum neu belebt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die ideale Lage ab. Der Hauptbahnhof in Offenburg liegt nur rund 10 Gehminuten entfernt und bietet sowohl regionale als auch überregionale Verbindungen. Die Autobahn ist ebenfalls optimal erreichbar, die A5 in etwa fünf Minuten. So sind Karlsruhe, Freiburg und Straßburg schnell und bequem erreichbar.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie durch die geschützte Bauweise des Hauses ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld, ideal für alle, die städtisches Leben und privaten Rückzugsraum miteinander verbinden möchten.

??????? ?????????: 25191146 - 77652 Offenburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1886.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ???????: 25191146 - 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)