

## 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 beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2006
???????? ????????????	??????
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

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

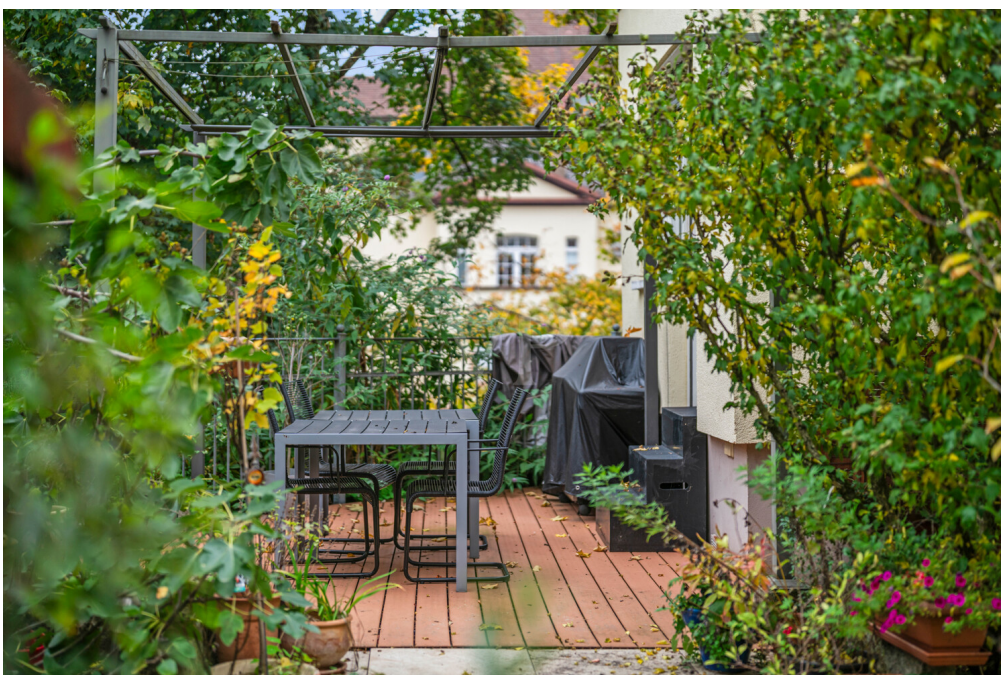
????????????? ???????????

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

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

???? ? ?????????????? ???? ?? ???? ?? ?????. ?????????????? ??? ???? ???????  
?????????????? ??? ?????????? ?? 1886, ??????????? ??? ?????? ??????????? ?? ???  
?????????? ????????????. ? ??????????? ?????????????????? ??????????? ?????????? ??? ????  
?????????? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ??? ??????????? ??? ??????????????????  
?????????????? ??? ?????????? ??? ??????. ? ?????? ??????????? ?????????????? ????????? 352 ?.  
?????? ?????????????? ?? ??????????? ??? ??????????. ??????????????, ?? ??????? ??????????????????  
???????? ?????????, ? ?????? ????????? ?????? ??? ?? ?????? ?????????? ??? 2,80 ?. ?????????  
???????? ??? ??????????. ?? ??????????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????????????????. ??? ??  
???????? ??? ??????? ?????????????????? ????????? ?? ??????????????, ?????? ??? ??? ??????  
?????????????? ??????? ?? ??????????? ??????????? ??? ?????????????????? ??????????????,  
????????????????????? ??? ?????? ??????????????. ??? WC ??????????????, ??? ??????????  
????????????????????? ?????????? ??? 2006 ?? ??????????? ??????????? ??? ??? ??????????????????????  
????????? ??? 2005 ?? ??????, ??????????? ??? ??? ??????????? ?????????????????? ??? ?????  
?????????????. ? ?????? ?????????????????????? ??????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ???  
????????????? ??????????? ?? ?????? ??????????????????????, ?????????? ??? ??????????? ?????? ??????. ??  
?????????? ??????????? ?????? ??????????????? ?????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????  
30 ?., ??? ?????????????? ?????????? ??????????????????. ?????? ?????? ??????, ?????????????????? ??????  
????? ??????? ???????, ??????????????? ??????????? ??????????? ??? ??????????. ?? ??????????????  
????????????????, ?? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????, ?????????????????????? ??? ???  
????????????? ?? ?????????, ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????????????? ?? ??????????????  
???????????????? 3 ??????????, ??? ?? ??????????????. ?????? ??????? ??? PVC ??? ???  
?????????????? ?????????????????????? ??? ?? 2010. ??????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????  
?????????????. ?? ??????????????? ??? ?? ??????????????? ?????????? ?????????????????????? ?? 2005, ?  
????????? ?????????????????? ?? 2006, ?????????????????????????????? ??? ?????????? ??? ???  
????????????????????? ?????????????? Velux, ??? ?? ?????????????? ?????? ??????????????  
????????????????????????? ?? 2012. ? ?????????????? ?????????????? ??? ??????? ?????????? ??  
?????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ? ?????????? ?????????????????????????? ?????? ?????????.  
????? ?????? ??????????????? ??? ??? ?????????? ??????? ??????????, ?? ?????? ??????????????? ??  
????????? ?????? ?????????????????? ??? ???, ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????  
?????????????. ?????? ?????????????? ?????? ??????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????????????  
????????????? ??????. ??? ?? ??????????? ???????, ??????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ???  
???? ??? ?????? ?????????????? ?????? ??????????????????. ?????? ? ?????? ?? ?????? ?? ??????  
?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?? ?? ??????????? ??????????????????????, ?? ??????????????  
?????????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??????????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ???  
?????????????????, ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????????????????? ??????????????.

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

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

- Innenstadtlage
- Hauptwohngeläude
- 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)