

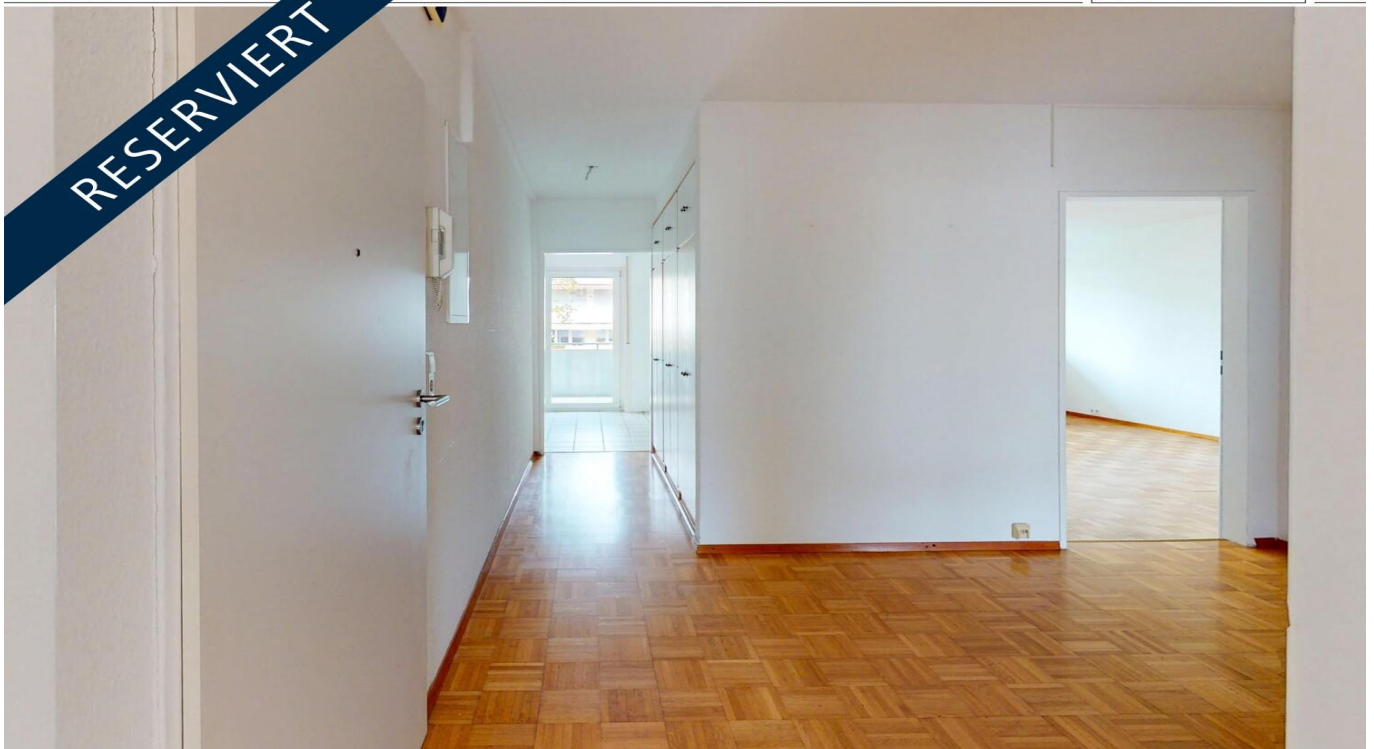
Offenburg

## 3-Zimmer-Wohnung mit praktischem Grundriss in der Oststadt

????????? ??????????: 25191145

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT

????? ??????: 230.000 EUR • ??????????: ca. 81 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ????????: 25191145 - 77654 Offenburg

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

??????? ?????????: 25191145 - 77654 Offenburg

?? ??? ??????

|                      |                       |               |                       |
|----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ??????? ??????????   | 25191145              | ????? ??????? | 230.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 81 m <sup>2</sup> | ????????????? | ???????               |
| ?????????            | 3                     | ????????????? | Käuferprovision       |
| ????????????? ???    | 2                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????          |                       |               | MwSt.) des            |
| ???????????          | 1                     |               | beurkundeten          |
| ????? ?????????????? | 1968                  | ?????????     | Kaufpreises           |
|                      |                       | ????????????? | ???????               |
|                      |                       | ?????????     | ?????????             |

???????? ?????????: 25191145 - 77654 Offenburg

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

|                                                      |                      |                                                                                |                |
|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                               | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ???????                                                                        | 110.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>??????????????????<br>????????? ??? | 15.02.2029           | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                  | D              |
|                                                      |                      | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1968           |

??????? ???????: 25191145 - 77654 Offenburg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



??????? ?????????: 25191145 - 77654 Offenburg

?? ????????



??????? ???????: 25191145 - 77654 Offenburg

?? ????????



??????? ?????????: 25191145 - 77654 Offenburg

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

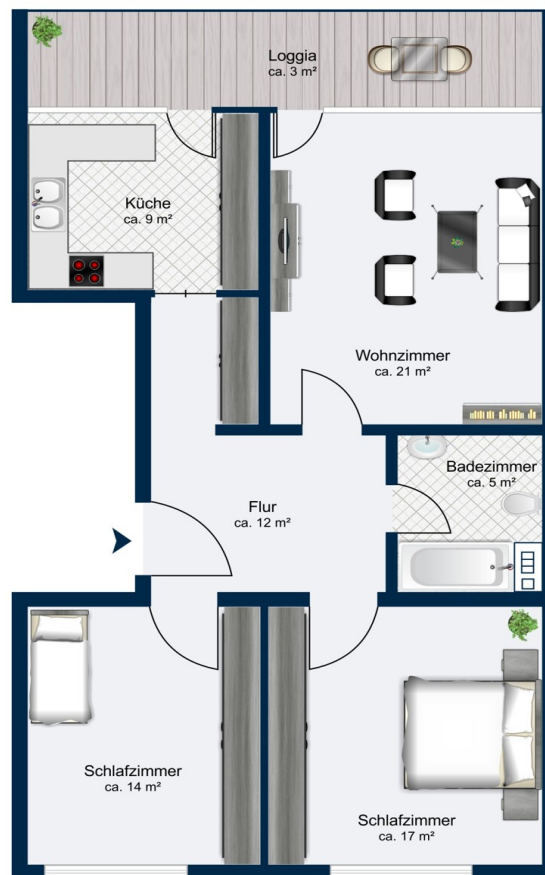
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

???????? ?????????: 25191145 - 77654 Offenburg

????????



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

??????? ???????: 25191145 - 77654 Offenburg

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

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich in beliebter Lage von Offenburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und einen gut durchdachten Grundriss.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur. Links befindet sich die Küche mit angrenzendem, großzügigem Wohnzimmer, das viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Beide Räume bieten einen direkten Zugang zur überdachten Loggia mit Ostausrichtung, ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien.

Geradeaus liegt das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC. Die Badewanne wurde erst kürzlich erneuert. Rechts vom Flur befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 17 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In den meisten Räumen ist ein Stäbchenparkettboden verlegt, während Küche und Badezimmer gefliest sind.

Praktische Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Stauraum. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert. Im Jahr 2020 wurde das Dach saniert, 2021 wurde die Heizungsanlage erneuert und in der Wohnung selbst die Elektrik bereits vor etwa zehn Jahren vollständig modernisiert.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung.

??????? ???????: 25191145 - 77654 Offenburg

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

Die Oststadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Offenburgs und überzeugt durch ihre zentrale, zugleich ruhige und grüne Umgebung. Das Viertel verbindet städtisches Leben mit hoher Lebensqualität. In nur fünf Minuten mit dem Fahrrad erreicht man die Offenburgere Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten.

Die Oststadt selbst hat alles zu bieten, was man zum täglichen Leben benötigt. In fußläufiger Entfernung befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Sporteinrichtungen. Auch das Ortenau Klinikum liegt nur wenige Autominuten entfernt. Für Kultur- und Freizeitinteressierte bietet die Oststadt ein abwechslungsreiches Angebot, darunter die Stadtbibliothek, die Musik- und Kunstschule sowie die Städtische Galerie.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B3 und die A5 sind umliegende Städte wie Freiburg, Straßburg oder Karlsruhe schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

??????? ???????: 25191145 - 77654 Offenburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ???????: 25191145 - 77654 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)