

Offenburg

# Sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Offenburg

???????? ??: 25191150

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT

???? ??: 230.000 EUR • ??: ca. 67 m<sup>2</sup> • ??: 3

??????? ????????: 25191150 - 77656 Offenburg

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

???????? ?????????: 25191150 - 77656 Offenburg

?? ??? ??????

|                    |                       |                |                       |
|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25191150              | ???? ?????     | 230.000 EUR           |
| ????????           | ca. 67 m <sup>2</sup> | ????????       | ??????                |
| ????????           | 3                     | ????????       | Käuferprovision       |
| ?????????? ??      | 2                     |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           |                       |                | MwSt.) des            |
| ????????           | 1                     |                | beurkundeten          |
| ???? ?????????     | 1995                  | ???? ????????? | Kaufpreises           |
| ???? ?????????     | 1 x ??????            | ???? ????????? | 2014                  |
|                    | ????????, 12000       | ?????          | ?????,                |
|                    | EUR (?????)           |                | ????????              |
|                    |                       |                | ?????, ??????         |

???????? ?????????: 25191150 - 77656 Offenburg

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

|                                                |                              |                                                                        |               |
|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                       | ??????? ??????<br>?????????? | ????????????????<br>??????????                                         | VERBRAUCH     |
| ???? ?????????                                 | ????                         | ??????<br>????????????<br>??????????                                   | 92.20 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>??????? ?? | 23.10.2029                   | ?????????<br>????????????<br>??????????                                | C             |
| ???? ?????????                                 | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ??????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1995          |

??????? ?????????: 25191150 - 77656 Offenburg

?? ????????





???????? ?????????: 25191150 - 77656 Offenburg

?? ????????



??????? ???????: 25191150 - 77656 Offenburg

?? ????????



??????? ?????????: 25191150 - 77656 Offenburg

?? ????????



## 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)

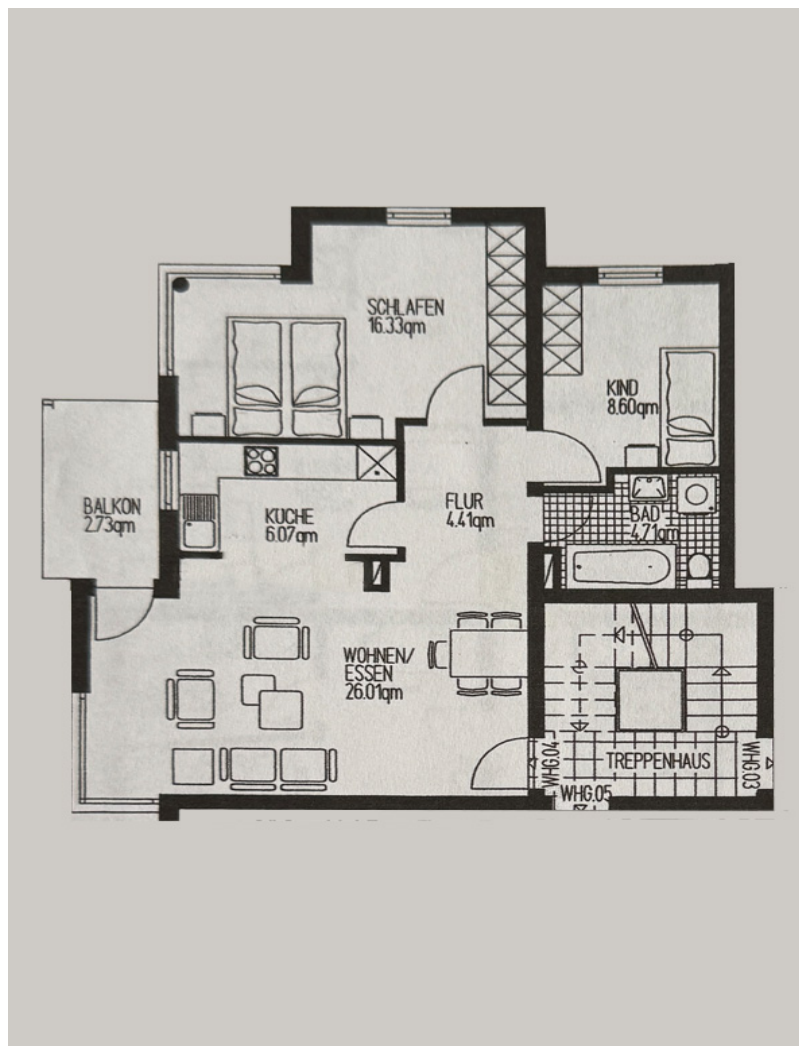
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





???????? ?????????: 25191150 - 77656 Offenburg

???????



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

??????? ???????: 25191150 - 77656 Offenburg

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1995. Die Wohnung präsentiert sich in einem umfassend sanierten und sehr ordentlichen Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurden der komplette Fußboden durch hochwertige Quarzsteinfliesen ersetzt, die Elektrik erneuert sowie das Badezimmer modernisiert. Wände und Decken sind mit Feinputz versehen, Türen und Zargen vollständig erneuert. In beiden Schlafzimmern sorgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima.

Die moderne Einbauküche mit allen Elektrogeräten von Miele ist im Kaufpreis enthalten. Sie wurde nur selten genutzt und befindet sich entsprechend in einem sehr guten Zustand.

Die Wohnung ist nach dem Kauf sofort bezugsfertig.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie die Mitnutzung zweier Fahrradkeller. Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf für 12.000 € zusätzlich erworben werden.

??????? ???????: 25191150 - 77656 Offenburg

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

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Kreuzschlag in Offenburg, einem ruhigen und gut angebundenen Wohngebiet im Westen der Stadt. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und besonders für Familien und Paare attraktiv. In kurzer Entfernung liegen weitläufige Waldgebiete, die zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien einladen. Auch ein beliebter Badensee sorgt an warmen Tagen für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, ohne auf eine ruhige Wohnatmosphäre verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Bäckereien und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote ergänzen das attraktive Umfeld.

Trotz der grünen Lage überzeugt Kreuzschlag durch eine sehr gute Verkehrsanbindung: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sind schnell erreichbar. Die Innenstadt von Offenburg ist in unter 10 Minuten zu erreichen.

??????? ???????: 25191150 - 77656 Offenburg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



??????? ???????: 25191150 - 77656 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)