

Offenburg

Stílusos élet Offenburg történelmi városfalán

VP azonosító: 25191146

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 352 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 436 m²

VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Áttekintés

VP azonosító	25191146	Vételár	890.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 352 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	10	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1886		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	Modernizálás / felújítás	2006
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

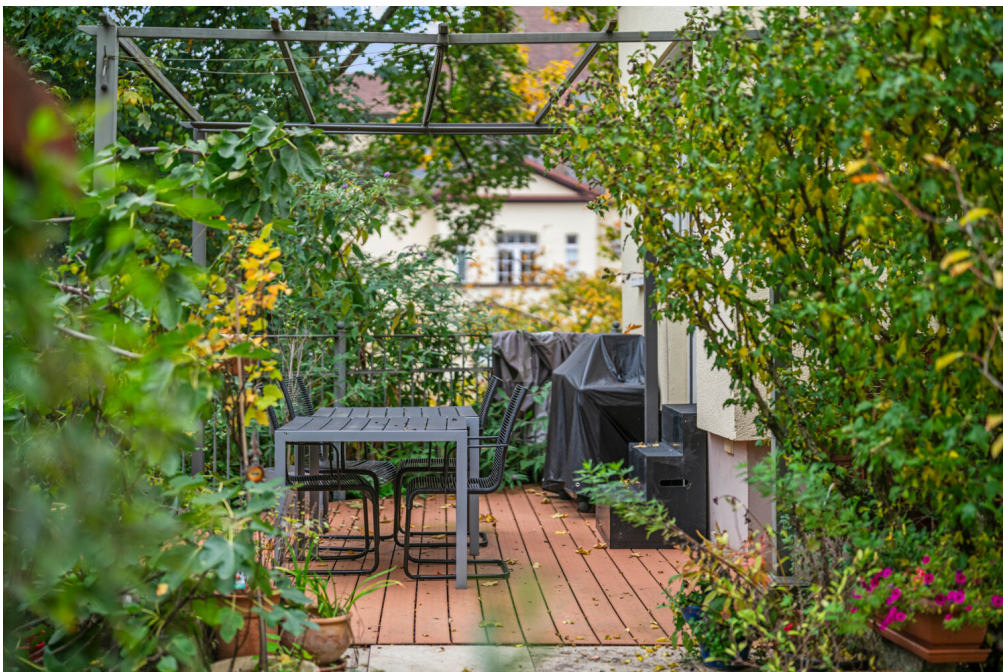
VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	231.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.10.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1886

VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az ingatlan



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 | www.von-poll.com/offenburg

VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Az első benyomás

Ez a lenyugó szecessziós villa, melyet egy neves építész tervezett és 1886-ban épített, a stílusos életet ötvözi a központi elhelyezkedéssel. A tágas, különálló ház közvetlenül Offenburg történelmi városfalán fekszik, és exkluzív belvárosi környezetben található. A főépület körülbelül 352 m² lakóteret kínál, összesen hat szobával. Belépéskor a gyönyörűen felújított tölgyfa padló, az elegáns falépcső és a 2,80 méteres magas mennyezet azonnal magára vonzza a tekintetet. A nagyméretű szobák különösen figyelemre méltóak. Itt egy stílusos nyári nappali található étkezővel, valamint egy hangulatos téli nappali cserépkályhával és hozzá tartozó télikerttel, amely kellemes légkört teremt. Egy vendég-WC, egy tágas, 2006-ban épült, beépített konyha márkás gépekkel, valamint egy 2005-ben modernizált fürdőszoba zuhanyzóval, fürdőkáddal és két mosdóval teszi teljessé a lakóteret. A fő hálószobához külön gardrób és egy tágas, déli fekvésű erkély tartozik, amely tökéletes a napsütésben való pihenésre. A legfelső emeleten található gyerekszoba egy különleges, körülbelül 30 m²-es pihenőhely, amely rengeteg privát szférát kínál. Egy kis lépcsőn keresztül megközelíthető hálógaléria extra bájt kölcsönöz a szobának. A külön bejáratú, önálló lakás jelenleg irodaként szolgál, de igény szerint könnyen átalakítható önálló 3 szobás lakássá. 2010-ben dupla üvegezésű PVC ablakokat és új radiátorokat szereltek be. Az egész ingatlan kiváló állapotban van. Az elektromos és vízvezetékeket 2005-ben újították fel, a padlást 2006-ban alakították át, beleértve a szigetelést és a Velux ablakok beépítését, az étkező ablakait pedig 2012-ben cserélték. A fűtést gázkazán biztosítja napelemes rendszerrel kombinálva. A kazánt tavaly cserélték ki. A második épületsorban való elhelyezkedésének köszönhetően a ház kívülről nagyrészt diszkrét marad, miközben továbbra is kiváló központi helyen található. A szomszédos épületben található mélygarázs parkolóhely további kényelmet biztosít. A mélygarázból könnyen megközelíthető új otthona lifttel. Ez a szecessziós villa a történelmi bájt ötvözi a modern kényelemmel, a legmagasabb

szintu lakhatási kényelemmel és verhetetlen elhelyezkedéssel Offenburg szívében,
egyedülálló otthont nyújtva az igényes egyének számára.

VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Részletes felszereltség

- Innenstadtlage
- Hauptwohngebäude
- Einliegerwohnung oder Büroräume
- Parkettboden
- Zwei Balkone
- Terrasse
- Kamin
- Wintergarten

VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Minden a helyszínről

Die Immobilie liegt mitten in der Offenburger 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.

VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1886.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 25191146 - 77652 Offenburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com