

Offenburg

# Modernisierte 4-Zi-Whg mit Balkon und Garage in zentraler Lage von Offenburg

**VP azonosító: 26191153**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg

## Áttekintés

VP azonosító	26191153	Vételár	325.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 105 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1976	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.07.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienspezialisten

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

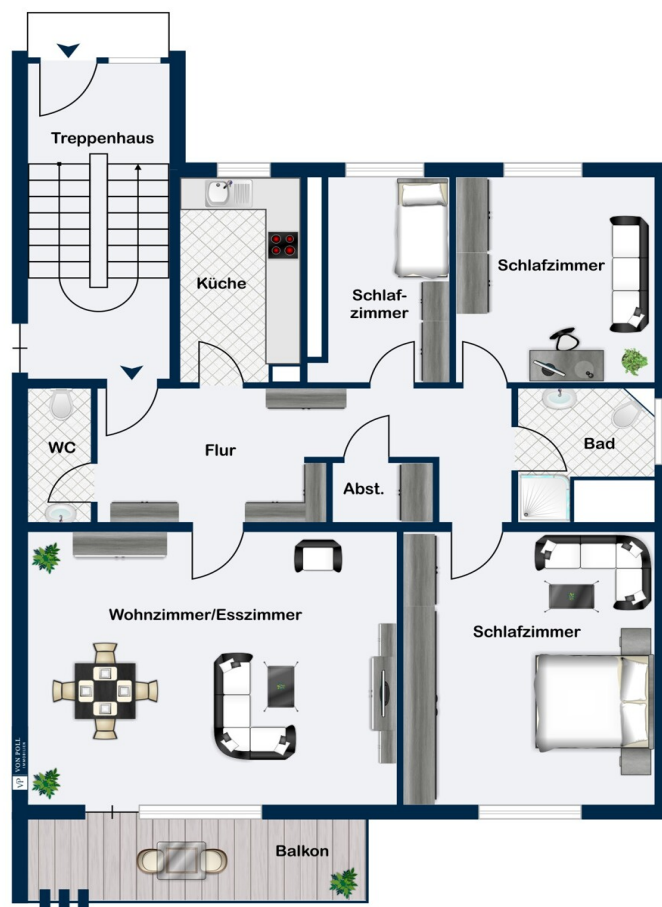
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg**

## Az elso benyomás

Diese modernisierte 4-Zimmer-Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten im Zentrum von Offenburg und stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit dar. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, wird im Zuge des Verkaufs frei und kann somit unmittelbar selbst bezogen oder vermietet werden.

Das Gebäude wurde im Jahr 1976 errichtet und fortlaufend instandgehalten. Eine umfassende Renovierung der Wohnung erfolgte 2016. Bereits 2013 wurden die Fenster, die Fassade sowie der Eingangsbereich des Hauses erneuert. Die dreifach verglasten Fenster sorgen für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2001.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung sowie eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die Wohnung befindet sich im 4. OG. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, wobei das Hauptschlafzimmer mit einer Größe von ca. 22 m<sup>2</sup> besonders großzügig geschnitten ist. Das Wohnzimmer mit integriertem Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zum großen Balkon, der dank Überdachung auch bei weniger gutem Wetter gut nutzbar ist.

Gegenüber dem Wohnbereich befindet sich die Küche, die etwa zehn Jahre alt ist und mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet wurde. Das Badezimmer ist halb gefliest und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, eine Toilette sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung bieten praktischen zusätzlichen Stauraum.

Ein zur Wohnung gehörender Garagenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um eine solide und gut ausgestattete Wohnung in beehrter Lage von Offenburg, die insbesondere durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, den großen Balkon und den sehr gepflegten Zustand überzeugt.

**VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg**

## Részletes felszereltség

- Große Wohnfläche und viel Platz
- 4. OG
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Gasheizung BJ 2001
- Großer, überdachter Balkon
- Garagenstellplatz
- Nähe zur Innenstadt

**VP azonosító: 26191153 - 77652 Offenburg**

## Minden a helyszínrol

Diese Wohnung befindet sich in direkter Nähe zur Innenstadt von Offenburg. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Rée Carré, einem modernen Stadtquartier, das mit seiner attraktiven Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen das Herz der Stadt neu belebt. Hier genießen Sie urbanes Flair, kurze Wege und ein breites Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ihrer Haustür.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die ideale Lage ab. Der Offenburger Hauptbahnhof ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen in die umliegenden Städte sowie überregionale Anschlüsse. Trotz der zentralen Lage profitieren Sie von einem ruhigen und angenehmen Wohnumfeld und verbinden auf ideale Weise städtisches Leben mit privatem Rückzugsraum.

**VP azonosító: 26191153 - 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](mailto:offenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)