

Offenburg

# Bezugsfreie 1-Zi-Whg in Top Lage mit Balkon und Garage

VP azonosító: 26191160

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 136.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 29 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

**VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg**

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

VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg

## Áttekintés

VP azonosító	26191160
Hasznos lakótér	ca. 29 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	1
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	136.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 2 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.06.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg

## Az ingatlan



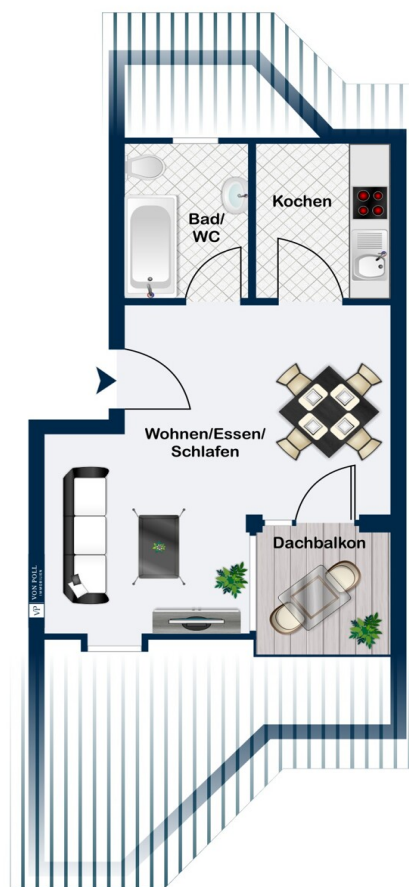
VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg**

## **Az elso benyomás**

Zum Verkauf steht eine attraktive 1-Zimmer-Wohnung in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 8-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1984 und bietet eine Wohnfläche von ca. 29 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist die Loggia mit schönem Blick über Offenburg, die zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Entspannen einlädt. Die ruhige Wohnlage sorgt zudem für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der hochwertige Parkettboden sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während das modern gestaltete Badezimmer zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. Durch den durchdachten Grundriss eignet sich die Einheit ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger.

Die Wohnung steht aktuell leer und kann daher kurzfristig selbst bezogen oder neu vermietet werden. Dies bietet maximale Flexibilität sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Eine eigene Garage direkt vor dem Haus und ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Eine besondere Gelegenheit ergibt sich durch die direkt angrenzende, ebenfalls zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Wohnung. Im Idealfall findet sich ein Käufer, der beide Einheiten gemeinsam erwirbt. Durch das mögliche Entfernen der Zwischenwand könnte so eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung auf einer eigenen Etage entstehen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg**

## **Részletes felszereltség**

### **Modernisierungsmaßnahmen:**

- **2011 Badezimmer komplett saniert: Neuer Fliesenboden, neue Wandfliesen, neue sanitäre Anlagen, maßgefertigte Glasduschabtrennung**
- **2012 Dachbalkon saniert und mit Terrakottafliesen belegt**
- **2014 Neues Echtholzparkett (Eiche) verlegt, neue gedämmte Wohnungstür eingebaut, Innentüren aufgearbeitet, neue Gegensprechanlage**
- **2023 Maßgefertigte Plissees im Wohn- und Schlafzimmer**

**VP azonosító: 26191160 - 77654 Offenburg**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Wohnung befindet sich in der gefragtesten Lage von Offenburg – der Oststadt. Dieser Stadtteil wird von Einheimischen besonders für sein charakteristisches Altbaufair und die hervorragende Infrastruktur geschätzt und zählt daher zu den beliebtesten Wohnadressen für alle Altersgruppen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Lebensmittelläden, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich direkt im Viertel. Die Offenburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das urbane Angebot durch das nahegelegene Einkaufszentrum „Ree Carré“, das mit einer Vielzahl an Geschäften, gastronomischen Angeboten sowie Bars eine lebendige Innenstadtstruktur schafft. Die Lage überzeugt zudem durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 mit Verbindungen in Richtung Freiburg, Baden-Baden und Karlsruhe ist schnell erreichbar, ebenso die Rheintal-Bahnstrecke zwischen Basel und Karlsruhe. Darüber hinaus bietet Offenburg eine gute Verbindung nach Straßburg sowie eine direkte TGV-Anbindung nach Paris.**

**VP azonosító: 26191160 - 77654 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)**