

Offenburg

# Modernes Stadthaus im Zentrum von Offenburg

*CODICE OGGETTO: 25191125*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 71 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25191125              | Prezzo d'acquisto      | 439.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 94 m <sup>2</sup> | Casa                   | Villa a schiera di testa                                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 2                     | Tipologia costruttiva  | prefabbricato                                                             |
| Bagni               | 1                     | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |
| Anno di costruzione | 2007                  |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 25.02.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 69.10 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2007                                |

CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## La proprietà



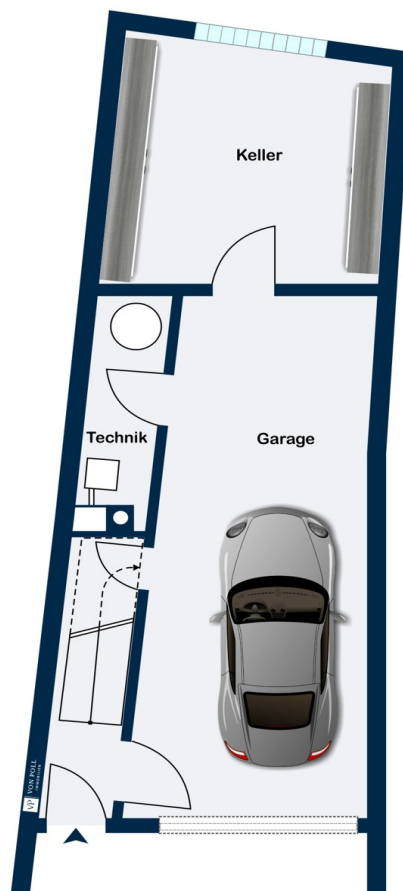
CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

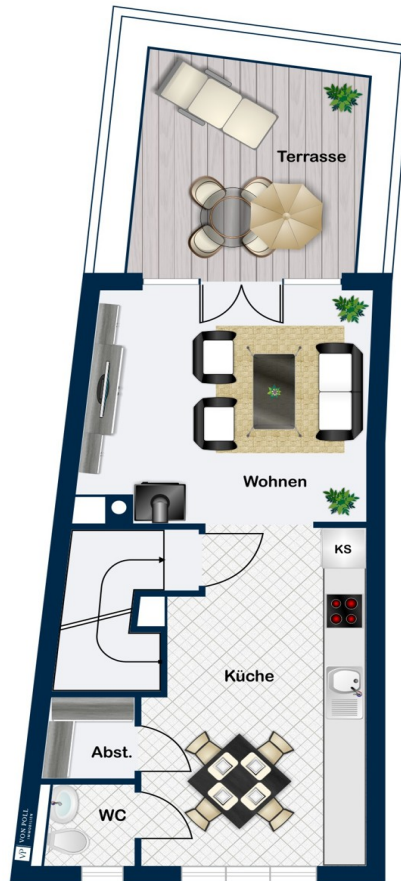
## La proprietà

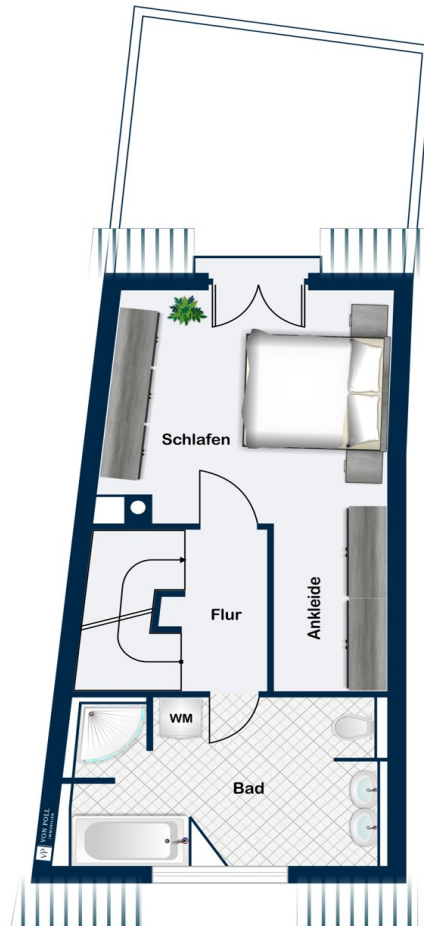


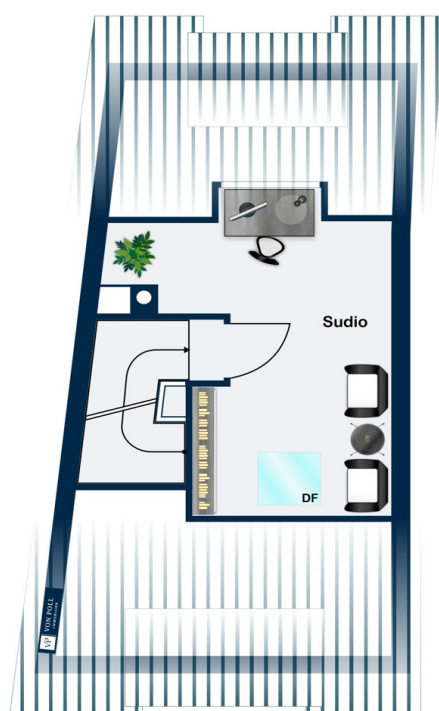
CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg**

## Una prima impressione

In der Offenburger Innenstadt befindet sich dieses energieeffiziente Stadthaus. Es eignet sich gut für Paare oder kleine Familien, die zentral wohnen möchten und dabei Wert auf Komfort und Qualität legen. Die Wohnfläche beträgt ca. 94?m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer. Das Haus wurde 2007 in hochwertiger Holzständerbauweise von der Firma Frammelsberger errichtet und 2023 umfassend renoviert. Holzdecken sorgen innen für eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung. Zusätzlich stehen eine Klimaanlage mit Heiz- und Kühlfunktion sowie ein Schwedenofen zur Verfügung. Im Erdgeschoss gibt es eine geräumige Garage mit elektrischem Rolltor, einen Kellerraum und den Technikbereich mit Waschmaschinen Anschlüsse. Im ersten Obergeschoss liegt der helle Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und Zugang zur überdachten Terrasse mit etwa 16?m<sup>2</sup>. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum ergänzen diese Ebene. Im zweiten Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet ein flexibel nutzbares Studio, zum Beispiel als Homeoffice, Hobbyraum oder weiteres Schlafzimmer.

CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## Tutto sulla posizione

Dieses Stadthaus befindet sich inmitten der Offenburgner Innenstadt. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens – 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 Offenburgner Hauptbahnhof ist nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen in die umliegenden Städte sowie überregionale Anschlüsse. 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.

**CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 69.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: 25191125 - 77652 Offenburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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