

Offenburg

# Vivere con stile sulle mura storiche della città di Offenburg

*Codice oggetto: 25191146*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 352 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 436 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg**

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

**Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25191146
Superficie netta	ca. 352 m <sup>2</sup>
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1886
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

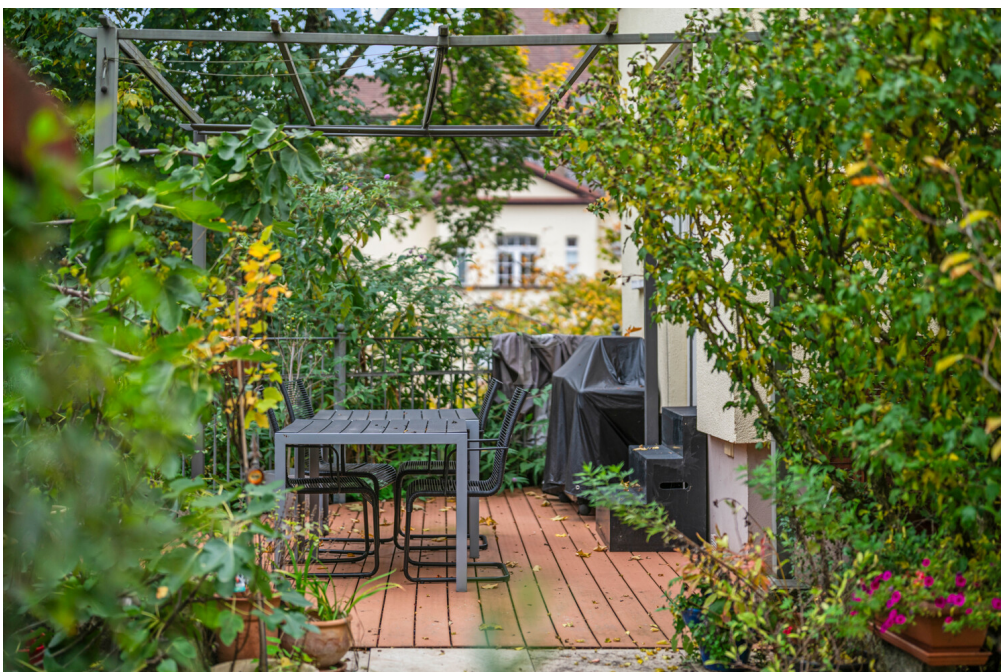
**Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>231.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1886</b>

Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg

## La proprietà



## 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)

Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg**

## Una prima impressione

Questa imponente villa in stile Liberty, progettata da un rinomato architetto e costruita nel 1886, coniuga uno stile di vita elegante con una posizione centrale. La spaziosa casa indipendente si trova direttamente sulle mura storiche di Offenburg e vanta un'esclusiva posizione nel centro città. La casa principale offre circa 352 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con un totale di sei stanze. Entrando, il pavimento in rovere splendidamente restaurato, l'elegante scala in legno e i soffitti alti 2,80 m catturano immediatamente l'attenzione. Le ampie dimensioni degli ambienti sono particolarmente degne di nota. Qui troverete un elegante soggiorno estivo con zona pranzo, nonché un accogliente soggiorno invernale con stufa in maiolica e adiacente veranda, che crea un'atmosfera confortevole. Un bagno per gli ospiti, una spaziosa cucina attrezzata del 2006 con elettrodomestici di marca e un bagno modernizzato del 2005 con doccia, vasca e due lavandini completano la zona giorno. La camera da letto principale dispone di una cabina armadio separata e di un ampio balcone esposto a sud, perfetto per rilassarsi al sole. La cameretta dei bambini all'ultimo piano è un rifugio speciale di circa 30 m<sup>2</sup>, che offre molta privacy. Una soppalco, accessibile tramite una piccola scala, aggiunge ulteriore fascino alla stanza. L'appartamento indipendente, con ingresso separato, è attualmente utilizzato come ufficio, ma può essere facilmente convertito in un appartamento indipendente di tre locali, se lo si desidera. Nel 2010 sono stati installati infissi in PVC con doppi vetri e nuovi radiatori. L'intera proprietà è in ottime condizioni. Gli impianti elettrici e idrici sono stati rinnovati nel 2005, la mansarda è stata ristrutturata nel 2006, compresi l'isolamento e l'installazione di finestre Velux, e le finestre della zona pranzo sono state sostituite nel 2012. Il riscaldamento è fornito da una caldaia a gas in combinazione con un impianto solare termico. La caldaia è stata sostituita solo l'anno scorso. Grazie alla sua posizione nella seconda fila di edifici, la casa rimane in gran parte discreta dall'esterno, pur offrendo una posizione centrale privilegiata. Un posto auto sotterraneo nell'edificio adiacente offre ulteriore comodità. Dal garage sotterraneo, è possibile accedere facilmente alla nuova casa direttamente tramite ascensore. Questa villa in stile Art Nouveau coniuga il fascino storico con i comfort moderni, il massimo comfort abitativo e una posizione imbattibile nel cuore di Offenburg: una dimora unica per persone esigenti.

**Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25191146 - 77652 Offenburg**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 30.10.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 231.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1886.**

**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**Codice oggetto: 25191146 - 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)**