

Offenburg

## Appartamento di 3 locali con una disposizione pratica nella parte orientale della città

Codice oggetto: 25191145

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

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

Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25191145  |
| Superficie netta    | ca. 81 m² |
| Vani                | 3         |
| Camere da letto     | 2         |
| Bagni               | 1         |
| Anno di costruzione | 1968      |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 230.000 EUR   |
| Appartamento           | Piano   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Caratteristiche        | Balcone   |

Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

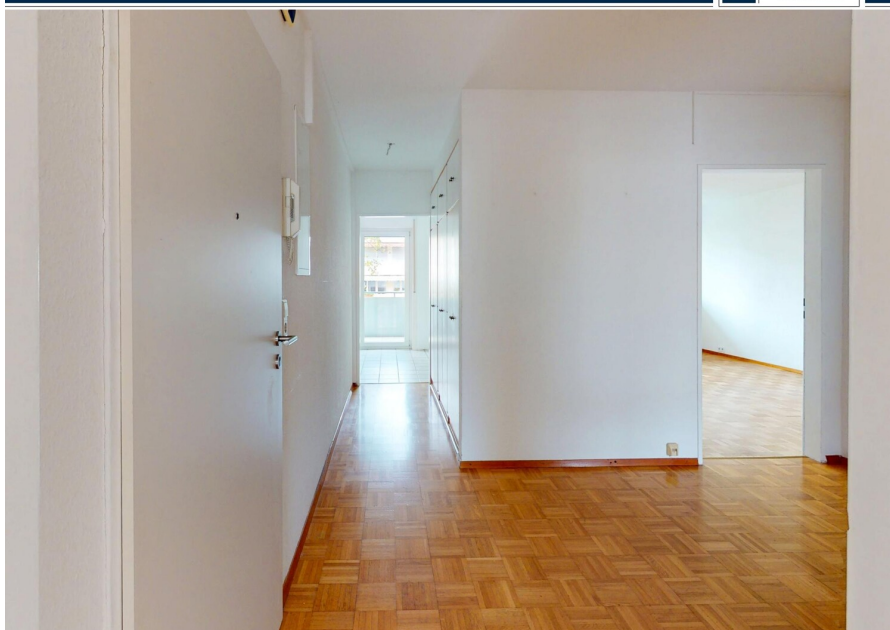
## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 110.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.02.2029    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|   |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                                |

Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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: 25191145 - 77654 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: 25191145 - 77654 Offenburg

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento di tre locali al secondo piano di un condominio ben tenuto si trova in una zona ricercata di Offenburg. Con circa 81 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, vanta un'atmosfera luminosa e accogliente e una planimetria ben progettata. Entrando nell'appartamento, si arriva nel corridoio. A sinistra si trova la cucina con annesso un ampio soggiorno, che offre ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. Entrambe le stanze offrono accesso diretto alla loggia coperta esposta a est, ideale per gustare la colazione al sole del mattino o rilassarsi all'aperto. Di fronte si trova il bagno, dotato di vasca, lavabo e WC. La vasca è stata recentemente sostituita. A destra del corridoio si trovano due camere da letto ben proporzionate, rispettivamente di circa 17 m<sup>2</sup> e 14 m<sup>2</sup>. L'appartamento è in ottime condizioni. La maggior parte delle stanze è dotata di pavimenti in parquet, mentre la cucina e il bagno sono piastrellati. Pratici armadi a muro offrono ulteriore spazio di archiviazione. L'edificio è stato regolarmente rimodernato negli ultimi anni. Il tetto è stato ristrutturato nel 2020, l'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2021 e l'impianto elettrico dell'appartamento è stato completamente rimodernato circa dieci anni fa. Non esitate a fissare un appuntamento per visionare l'appartamento di persona.

Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

## Tutto sulla posizione

Die Oststadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Offenburgs und überzeugt durch ihre zentrale, zugleich ruhige und grüne Umgebung. Das Viertel verbindet städtisches Leben mit hoher Lebensqualität. In nur fünf Minuten mit dem Fahrrad erreicht man die Offenburger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten.

Die Oststadt selbst hat alles zu bieten, was man zum täglichen Leben benötigt. In fußläufiger Entfernung befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Sporteinrichtungen. Auch das Ortenau Klinikum liegt nur wenige Autominuten entfernt. Für Kultur- und Freizeitinteressierte bietet die Oststadt ein abwechslungsreiches Angebot, darunter die Stadtbibliothek, die Musik- und Kunstschule sowie die Städtische Galerie.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B3 und die A5 sind umliegende Städte wie Freiburg, Straßburg oder Karlsruhe schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Codice oggetto: 25191145 - 77654 Offenburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25191145 - 77654 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)