

Offenburg

# Appartamento di 3 locali ristrutturato a Offenburg

*Codice oggetto: 25191150*



PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25191150 - 77656 Offenburg

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

Codice oggetto: 25191150 - 77656 Offenburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25191150                                      |
| Superficie netta    | ca. 67 m <sup>2</sup>                         |
| Vani                | 3                                             |
| Camere da letto     | 2                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 1995                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 12000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 230.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                        |

Codice oggetto: 25191150 - 77656 Offenburg

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 92.20 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.10.2029        | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                                |

Codice oggetto: 25191150 - 77656 Offenburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25191150 - 77656 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25191150 - 77656 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: 25191150 - 77656 Offenburg

## La proprietà

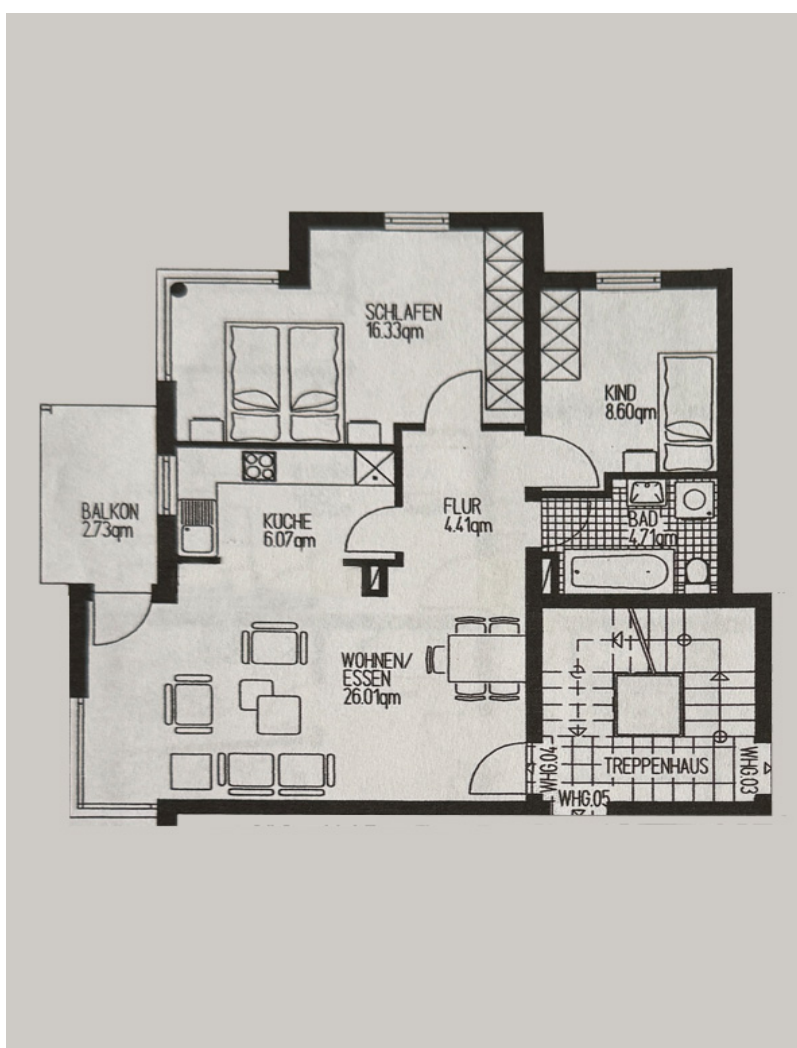
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Codice oggetto: 25191150 - 77656 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: 25191150 - 77656 Offenburg

## Una prima impressione

In vendita un appartamento di 3 locali ben tenuto con circa 67 m<sup>2</sup> di superficie abitabile al primo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1995. L'appartamento è completamente ristrutturato e in ottime condizioni. Durante la ristrutturazione, l'intera pavimentazione è stata sostituita con piastrelle in quarzo di alta qualità, l'impianto elettrico è stato rinnovato e il bagno è stato modernizzato. Pareti e soffitti sono stati rifiniti con intonaco liscio e tutte le porte e gli infissi sono stati sostituiti. La ventilazione controllata garantisce un clima interno confortevole in entrambe le camere da letto. La moderna cucina attrezzata con tutti gli elettrodomestici Miele è inclusa nel prezzo di acquisto. È stata utilizzata pochissimo ed è quindi in ottime condizioni. L'appartamento è pronto per essere abitato da subito. Sono inclusi una cantina separata e l'uso condiviso di due depositi per biciclette. Un posto auto sotterraneo può essere acquistato per un supplemento di 12.000 €, se necessario.

Codice oggetto: 25191150 - 77656 Offenburg

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Kreuzschlag in Offenburg, einem ruhigen und gut angebundenen Wohngebiet im Westen der Stadt. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und besonders für Familien und Paare attraktiv. In kurzer Entfernung liegen weitläufige Waldgebiete, die zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien einladen. Auch ein beliebter Badensee sorgt an warmen Tagen für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, ohne auf eine ruhige Wohnatmosphäre verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Bäckereien und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote ergänzen das attraktive Umfeld.

Trotz der grünen Lage überzeugt Kreuzschlag durch eine sehr gute Verkehrsanbindung: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sind schnell erreichbar. Die Innenstadt von Offenburg ist in unter 10 Minuten zu erreichen.

Codice oggetto: 25191150 - 77656 Offenburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Codice oggetto: 25191150 - 77656 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)