

Offenburg

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

*Codice oggetto: 26191160*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 136.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 29 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg**

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

**Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26191160</b>	Prezzo d'acquisto	<b>136.500 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 29 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Attico</b>
Piano	<b>2</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>1</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2012</b>
Camere da letto	<b>1</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>1</b>	Superficie lorda	<b>ca. 2 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1984</b>	Caratteristiche	<b>Balcone</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.06.2028</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>167.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1984</b>

Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg

## La proprietà



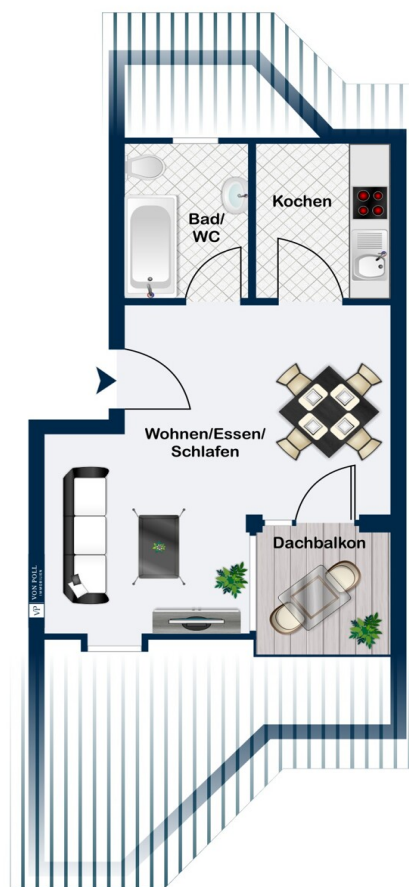
Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26191160 - 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: 26191160 - 77654 Offenburg**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg**

## **Dettagli dei servizi**

**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 Plissee im Wohn- und Schlafzimmer

**Codice oggetto: 26191160 - 77654 Offenburg**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26191160 - 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)**