

Offenburg

# 2-Zimmer-Wohnung in Top Lage mit Balkon und Garage

*Codice oggetto: 26191159*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 199.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26191159 - 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: 26191159 - 77654 Offenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191159	Prezzo d'acquisto	199.500 EUR
Superficie netta	ca. 48 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 1 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1984	Caratteristiche	Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

**Codice oggetto: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 26191159 - 77654 Offenburg

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

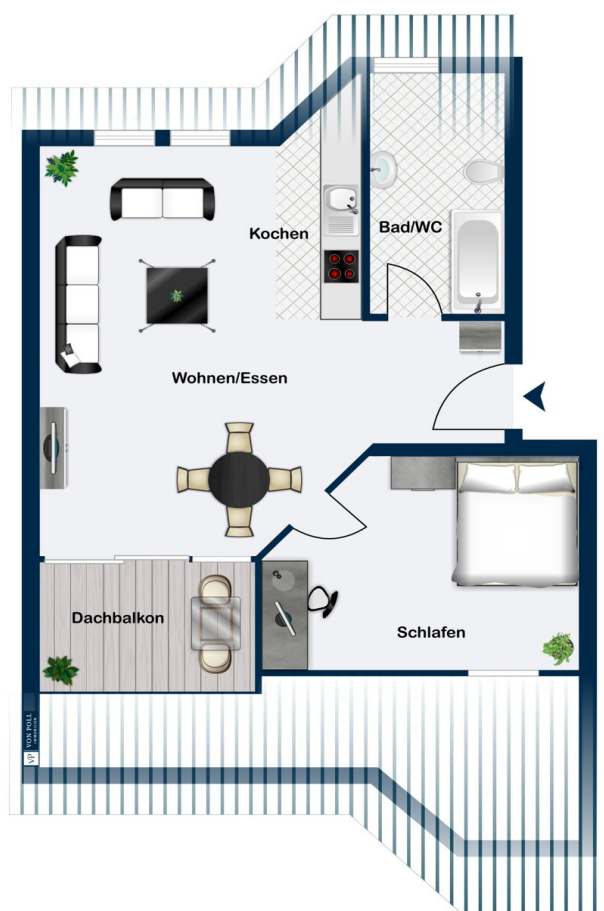
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Partner-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: 26191159 - 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: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-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. 49 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. Das Badezimmer wurde im Jahr 2011 vollständig saniert und entspricht modernen Wohnansprüchen. Die Wohnung ist seit 2019 zuverlässig vermietet. 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 1-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: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Dettagli dei servizi

Modernisierungsmaßnahmen:

- 2010 neue Bodenbeläge im Wohnraum verlegt

Badezimmer komplett saniert: Neuer Fliesenboden, neue Wandfliesen, neue sanitäre Anlagen, maßgefertigte Glasduschabtrennung

- 2012 Dachbalkon saniert und mit Terrakottafliesen belegt

- 2014 neue gedämmte Wohnungstür eingebaut, Innentüren aufgearbeitet, neue Gegensprechanlage

- 2016 neue Küchengeräte (Herd/Ofen, Kühlschrank, Dunstabzug)

- 2025 sämtliche Schalter erneuert

**Codice oggetto: 26191159 - 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 Altbauflair 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: 26191159 - 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)