

Offenburg

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in der Oststadt von Offenburg

Codice oggetto: 26191166

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26191166 - 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: 26191166 - 77654 Offenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191166
Superficie netta	ca. 66 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1971

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 25 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26191166 - 77654 Offenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	89.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 26191166 - 77654 Offenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26191166 - 77654 Offenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26191166 - 77654 Offenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26191166 - 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 | www.von-poll.com/offenburg

Codice oggetto: 26191166 - 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: 26191166 - 77654 Offenburg

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Vierfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66 m². Das Gebäude wird über eine Gasheizung beheizt. Im Jahr 2025 wurde das Dach gedämmt und im Zuge dessen auch eine Photovoltaikanlage installiert. Die Außendämmung stammt aus den 1990er-Jahren.

Die PV-Anlage erwirtschaftet eine Einspeisevergütung von ca. 3.500 € pro Jahr. Diese Einspeisevergütung wird über die Miteigentumsanteile verrechnet und reduziert das geplante Hausgeld von 257 € auf ca. 200 €.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer, das mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet ist. Direkt gegenüber liegt ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignet. Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Schlafzimmer sowie eine separate Küche mit Platz für einen kleinen Esstisch. Die ruhige Wohnlage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Seit 2012 ist die Wohnung zuverlässig vermietet und stellt somit auch für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Eine eigene Garage sowie ein separates Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

Überzeugen Sie sich und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 26191166 - 77654 Offenburg

Dettagli dei servizi

- PV Anlage auf dem Dach
- Dachdämmung 2025
- Garagenstellplatz
- Balkon
- Eigener Kellerraum
- Trockenraum im Keller
- Einspeisevergütung von ca. 3.500 €/Jahr

Codice oggetto: 26191166 - 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: 26191166 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com