

Offenburg

# 5,9% Rendite in der Innenstadt von Offenburg!

*Número da propriedade: 25191120*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 305.000 EUR**

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## Numa vista geral

|                       |          |                                   |                                                                           |
|-----------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25191120 | Preço de compra                   | 305.000 EUR                                                               |
| Ano de construção     | 2014     | Escritório / Prática profissional | Escritório                                                                |
|                       |          | Comissão para arrendatários       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                       |          | Área total                        | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                    |
|                       |          | Área comercial                    | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                    |

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 12.11.2025 | Procura final de energia                                 | 22.60 kWh/m²a            |
|                                   |            | Classificação energética                                 | A+                       |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2013                     |

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## Uma primeira impressão

Kapitalanlage oder Eigennutzung – Moderne Gewerbeeinheit in Offenburg mit 5,9 % Rendite.

Zum Verkauf steht eine moderne Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2014. Die Gewerbefläche umfasst ca. 115m<sup>2</sup> und hat einen praktischen Grundriss. Beim Betreten der Einheit eröffnet sich ein großzügiger, heller Verkaufsraum, der vielseitig nutzbar ist. Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Besprechungsraum mit schallisolierender Glaswand, einen Nebenraum mit einer Küche inklusive eines Aufenthaltsraums für Mitarbeiter sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. Moderne Ausstattungsdetails wie die Fußbodenheizung sorgen für ein komfortables Arbeitsumfeld.

Aktuell ist diese Immobilie an einen Vodafone-Business-Shop vermietet. Der bestehende Mietvertrag wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und bringt eine monatliche Kaltmiete von 1.500€€, was einer Nettorendite von ca. 5% entspricht und Kapitalanlegern eine stabile und planbare Einnahmequelle bietet.

Alternativ besteht für Selbstnutzer die Möglichkeit, die Einheit nach Absprache zu übernehmen und einen eigenen Laden oder Büroflächen zu realisieren. Dank der zentralen Lage profitieren Mieter oder Selbstnutzer von hoher Laufkundschaft, optimaler Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit.

Eckdaten auf einen Blick:

- Kaufpreis: 305.000 €
- Jahresmieteinnahmen: 18.000 €
- Fläche: ca. 115 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2014
- Lage: Innenstadt Offenburg

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## Tudo sobre a localização

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Offenburg liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Baden-Württemberg, unweit der französischen Grenze. Als größte Stadt des Ortenaukreises mit rund 62.000 Einwohnern ist Offenburg in der Oberrheinebene eingebettet, zwischen Schwarzwald und Rhein. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit: Der Hauptbahnhof ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt, die Autobahn A5 (Anschlussstelle Offenburg) erreicht man in etwa 10 Fahrminuten. Mehrere Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe, sodass die Immobilie auch optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

Die Innenstadt bietet durch ihre gute Sichtbarkeit und hohe Laufkundschaft eine ausgezeichnete Geschäftslage. Der Stadtkern ist von einer gut erhaltenen historischen Altstadt geprägt, die zahlreiche Plätze, Fußgängerzonen und Einkaufsmöglichkeiten umfasst. Zentrale Anlaufpunkte sind der Marktplatz mit dem barocken Rathaus, das Kulturforum und die Lange Straße als Hauptgeschäftsstraße. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen machen die Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum der Region. Offenburg profitiert von seiner Nähe zur französischen Grenze (ca. 20 km nach Straßburg) und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Freiburg und Karlsruhe.

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 25191120 - 77652 Offenburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)