

Offenburg

# Stilvolles Wohnen auf der historischen Stadtmauer von Offenburg

*Número da propriedade: 25191146*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 890.000 EUR • ÁREA: ca. 352 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 436 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25191146	Preço de compra	890.000 EUR
Área	ca. 352 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	10	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2006
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1886	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

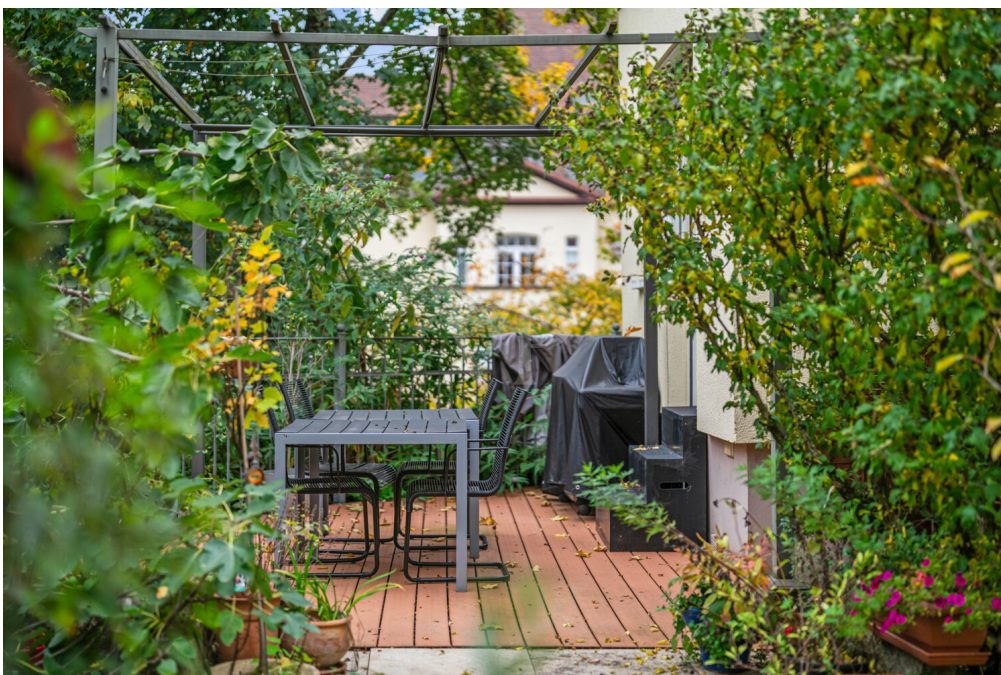
Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	231.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.10.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1886

Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## O imóvel



## 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: 25191146 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg

## O imóvel



**Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg**

## Uma primeira impressão

Diese beeindruckende Jugendstilvilla, entworfen von einem namhaften Architekten und erbaut im Jahr 1886, vereint stilvolles Wohnen mit zentraler Lage. Das großzügige Einfamilienhaus befindet sich direkt auf der historischen Stadtmauer von Offenburg und besticht durch seine exklusive Innenstadtlage.

Auf einer Wohnfläche von ca. 352 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Haupthaus mit insgesamt sechs Zimmern. Beim Betreten des Hauses fallen der hochwertig aufgearbeitete Eichenboden, die elegante Holzterasse sowie die hohen Decken von 2,80 m ins Auge. Besonders hervorzuheben sind die großen Räume. Hier finden Sie ein stilvolles Sommerwohnzimmer mit Essbereich sowie das gemütliche Winterwohnzimmer mit Kachelofen und angrenzendem Wintergarten, die eine behagliche Atmosphäre schaffen.

Ein Gäste-WC, die großzügige Einbauküche aus dem Jahr 2006 mit Markengeräten sowie das modernisierte Badezimmer aus dem Jahr 2005 mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken runden das Raumangebot ab.

Das Elternschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleideraum und einen großzügigen Balkon zur Südseite, für entspannte Sonnenstunden. Das Kinderzimmer im Dachgeschoss ist ein besonderer Rückzugsort von ca. 30 m<sup>2</sup>, der viel Privatsphäre bietet. Eine Schlafgalerie, erreichbar über eine kleine Treppe, verleiht dem Raum zusätzlichen Charme.

Die Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang verfügt, wird aktuell als Büro genutzt, lässt sich bei Bedarf problemlos in eine eigenständige 3-Zimmer-Wohnung umgestalten. Im Jahr 2010 wurden hier zweifach verglaste Kunststofffenster sowie neue Heizkörper eingebaut.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2005 erfolgte die Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen, 2006 der Dachausbau inklusive Dämmung und Einbau von Velux-Fenstern, 2012 wurden die Fenster im Essbereich ausgetauscht. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung in Kombination mit der Solarthermieanlage. Der Heizkessel wurde erst im vergangenen Jahr erneuert.

Dank der Lage in zweiter Reihe bleibt das Haus von außen weitgehend unauffällig und bietet dennoch höchste Zentralität. Ein Tiefgaragenstellplatz im benachbarten Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort. Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem per Aufzug direkt zu Ihrem neuen Zuhause.

Dieses Jugendstilvilla vereint historischen Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen, höchstem Wohnkomfort und einer unschlagbaren Lage im Herzen von Offenburg, ein einzigartiges Zuhause für Anspruchsvolle.

**Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg**

## **Detalhes do equipamento**

- **Innenstadtlage**
- **Hauptwohngebäude**
- **Einliegerwohnung oder Büroräume**
- **Parkettboden**
- **Zwei Balkone**
- **Terrasse**
- **Kamin**
- **Wintergarten**

**Número da propriedade: 25191146 - 77652 Offenburg**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie liegt mitten in der Offenburger Innenstadt und verbindet urbanes Flair mit hervorragender Infrastruktur. Sie liegt direkt auf der Stadtmauer, einem historischen und zugleich zentralen Punkt der Stadt. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen sind schnell und bequem zu Fuß erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Rée Carré, einem modernen Stadtquartier, das mit seiner abwechslungsreichen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen das Stadtzentrum neu belebt.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die ideale Lage ab. Der Hauptbahnhof in Offenburg liegt nur rund 10 Gehminuten entfernt und bietet sowohl regionale als auch überregionale Verbindungen. Die Autobahn ist ebenfalls optimal erreichbar, die A5 in etwa fünf Minuten. So sind Karlsruhe, Freiburg und Straßburg schnell und bequem erreichbar.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie durch die geschützte Bauweise des Hauses ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld, ideal für alle, die städtisches Leben und privaten Rückzugsraum miteinander verbinden möchten.

**Número da propriedade: 25191146 - 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)**