

Offenburg

# 3-Zimmer-Wohnung mit praktischem Grundriss in der Oststadt

Número da propriedade: 25191145

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



PREÇO DE COMPRA: 230.000 EUR • ÁREA: ca. 81 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25191145 - 77654 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: 25191145 - 77654 Offenburg

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25191145              | Preço de compra             | 230.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 81 m <sup>2</sup> | Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Quartos               | 3                     | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2                     |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                     |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1968                  | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |                       | Móveis                      | Varanda                                                                   |

Número da propriedade: 25191145 - 77654 Offenburg

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 110.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 15.02.2029          | Classificação energética                                 | D                                 |
|                                   |                     | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1968                              |

Número da propriedade: 25191145 - 77654 Offenburg

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Número da propriedade: 25191145 - 77654 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191145 - 77654 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191145 - 77654 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: 25191145 - 77654 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: 25191145 - 77654 Offenburg

## Uma primeira impressão

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich in beliebter Lage von Offenburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und einen gut durchdachten Grundriss.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur. Links befindet sich die Küche mit angrenzendem, großzügigem Wohnzimmer, das viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Beide Räume bieten einen direkten Zugang zur überdachten Loggia mit Ostausrichtung, ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien.

Geradeaus liegt das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC. Die Badewanne wurde erst kürzlich erneuert. Rechts vom Flur befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 17 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In den meisten Räumen ist ein Stäbchenparkettboden verlegt, während Küche und Badezimmer gefliest sind.

Praktische Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Stauraum. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren regelmäßig modernisiert. Im Jahr 2020 wurde das Dach saniert, 2021 wurde die Heizungsanlage erneuert und in der Wohnung selbst die Elektrik bereits vor etwa zehn Jahren vollständig modernisiert.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung.

Número da propriedade: 25191145 - 77654 Offenburg

## Tudo sobre a localização

Die Oststadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Offenburgs und überzeugt durch ihre zentrale, zugleich ruhige und grüne Umgebung. Das Viertel verbindet städtisches Leben mit hoher Lebensqualität. In nur fünf Minuten mit dem Fahrrad erreicht man die Offenburger Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten.

Die Oststadt selbst hat alles zu bieten, was man zum täglichen Leben benötigt. In fußläufiger Entfernung befinden sich Schulen, Kindergärten, Ärzte und Sporteinrichtungen. Auch das Ortenau Klinikum liegt nur wenige Autominuten entfernt. Für Kultur- und Freizeitinteressierte bietet die Oststadt ein abwechslungsreiches Angebot, darunter die Stadtbibliothek, die Musik- und Kunstschule sowie die Städtische Galerie.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B3 und die A5 sind umliegende Städte wie Freiburg, Straßburg oder Karlsruhe schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

Número da propriedade: 25191145 - 77654 Offenburg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25191145 - 77654 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)