

Offenburg

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

*Número da propriedade: 26191159*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 199.500 EUR • ÁREA: ca. 48 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26191159 - 77654 Offenburg**

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

Número da propriedade: 26191159 - 77654 Offenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26191159	Preço de compra	199.500 EUR
Área	ca. 48 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 1 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26191159 - 77654 Offenburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	167.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.06.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 26191159 - 77654 Offenburg

## O imóvel



## Ihre Immobilienspezialisten

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

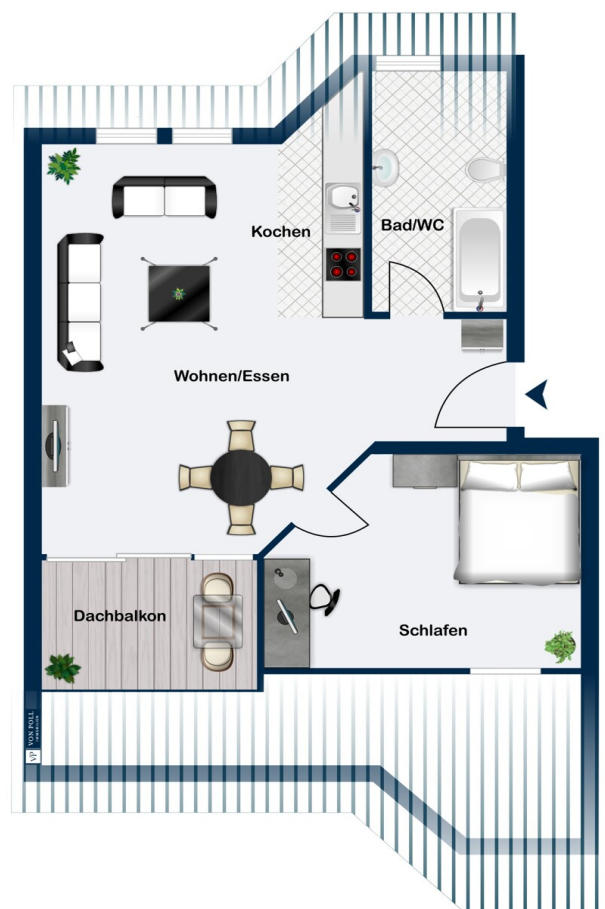
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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)

Número da propriedade: 26191159 - 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: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 26191159 - 77654 Offenburg**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26191159 - 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)