

Offenburg

Top gepflegte 5-Zimmer-Wohnung mit Garten, Balkon und Garage in beliebter Oststadt

Número da propriedade: 26191168

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m² • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 26191168 - 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: 26191168 - 77654 Offenburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26191168
Área	ca. 135 m ²
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	370.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 35 m ²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26191168 - 77654 Offenburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.05.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	89.20 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 26191168 - 77654 Offenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26191168 - 77654 Offenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26191168 - 77654 Offenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26191168 - 77654 Offenburg

O imóvel



Número da propriedade: 26191168 - 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

Partner-Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | www.von-poll.com/offenburg

Número da propriedade: 26191168 - 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: 26191168 - 77654 Offenburg

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Parteien in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Mieter werden voraussichtlich Anfang nächsten Jahres ausziehen, sodass die Wohnung anschließend frei wird. Die Wohnung befindet sich in einem teilweise sanierten Zustand und überzeugt insbesondere durch ihren weitläufigen Balkon sowie einen eigenen Gartenanteil mit ca. 185 m² Fläche im Sondernutzungsrecht.

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 477 € auf ca. 373 €.

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1971 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m². Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Im Jahr 2025 wurde das Dach gedämmt und im Zuge dessen eine Photovoltaikanlage installiert. Die Fassadendämmung stammt aus den 1990er-Jahren.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Eingangsbereich. Rechts befinden sich ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie die Küche mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon. Angrenzend an die Küche liegt das Esszimmer, das ebenfalls über einen Balkonzugang verfügt und nahtlos in das Wohnzimmer übergeht. Gegenüber des Wohnbereichs befindet sich das Tageslichtbad, ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und WC. Zudem stehen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, von denen eines ebenfalls Zugang zum Balkon bietet.

Teilweise sind bereits dreifach verglaste Fenster aus den Jahren 2016 und 2026 verbaut. Die übrigen Fenster sind zweifach verglast und stammen aus dem Jahr 2001. Ein Teil der Fenster ist zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und ist seit 2017 zuverlässig vermietet. Die ruhige Wohnlage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage sowie ein separates Kellerabteil.

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

Número da propriedade: 26191168 - 77654 Offenburg

Detalhes do equipamento

- PV Anlage auf dem Dach
- Dachdämmung 2025
- Garagenstellplatz
- Eigener Gartenabteil
- Großzügiger Balkon, zugänglich von der Küche, dem Esszimmer, Wohnzimmer und einem Schlafzimmer
- Gäste WC
- Kellerraum
- Trockenraum im Keller
- Einspeisevergütung von ca. 3.500 €/Jahr

Número da propriedade: 26191168 - 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 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.

Número da propriedade: 26191168 - 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

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

www.von-poll.com