

Offenburg

Beeindruckendes Grundstück in bester Lage: viel Grün & Privatsphäre für Ihr Traumhaus

Property ID: 25191124

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.236 m²

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

At a glance

Property ID	25191124	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 190 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1960		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.11.2034	Final Energy Demand	315.80 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



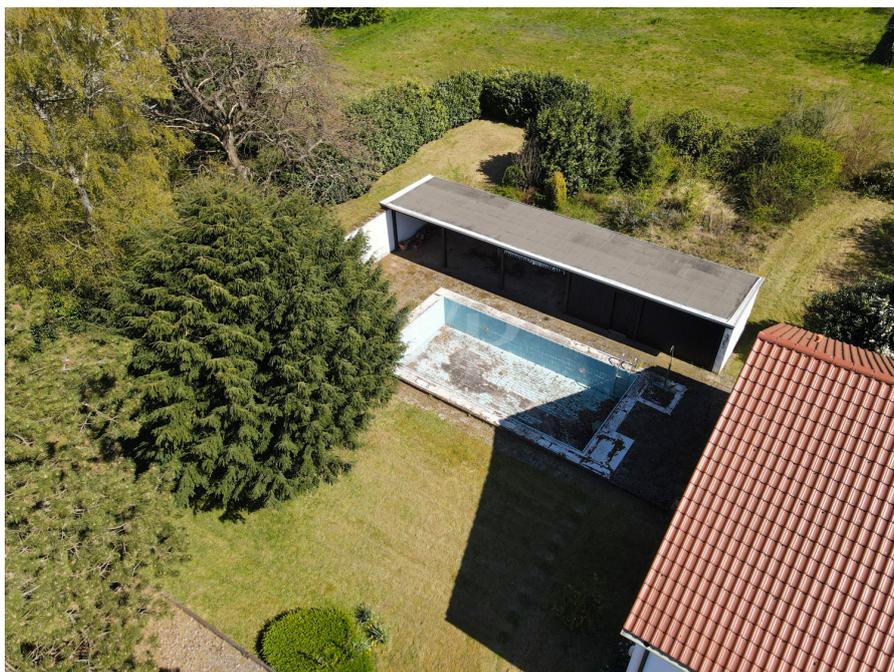
Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



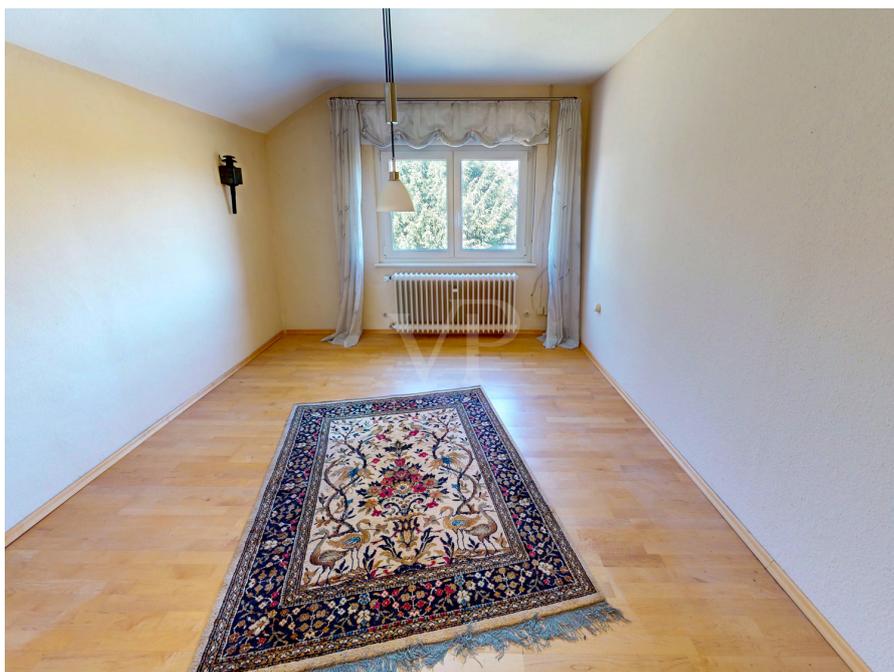
Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

The property



Ihre Immobilienspezialisten

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

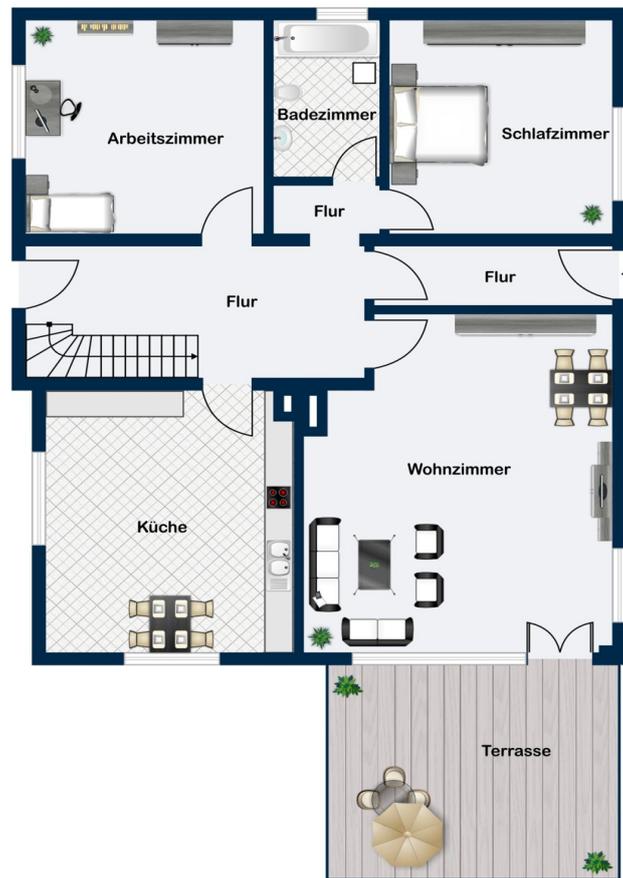
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

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

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

A first impression

In der beliebten Oststadt steht dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 zum Verkauf. Das massiv gebaute Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 190m² und befindet sich auf einem beeindruckenden, uneinsehbaren Grundstück. Das Gesamtgrundstück setzt sich aus vier Flurstücken zusammen und umfasst insgesamt ca. 2.236m². Ein echtes Highlight in dieser gefragten Lage. Das Hauptgrundstück ist ca. 1.217m² groß und liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Hier ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt. Die angrenzenden Flurstücke mit zusammen rund 1.019m² Fläche befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Eine Bebauung ist dort nicht gestattet, die Flächen gelten als großzügiger Gartenbereich – ideal für Naturliebhaber, die Wert auf viel Grün und Privatsphäre legen. Das Haus aus dem Jahr 1960 ist sanierungsbedürftig. Beim Betreten des Hauses führt rechts vom Eingangsbereich eine Treppe direkt ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gästezimmer, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, eine großzügige Küche sowie eine separate Hintertür, die in den weitläufigen Garten führt. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer. Zudem ist das Haus vollunterkellert. Der Außenbereich ist eine wahre Wohlfühloase. Der große Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Besonders hervorzuheben ist der 8 x 5 Meter große Pool, der sich teilweise auf einem der Landschaftsschutzgrundstücke befindet. Da er bereits vor Ausweisung des Schutzgebiets errichtet wurde, genießt er Bestandsschutz und darf weiterhin genutzt werden. Ein weiteres Highlight ist das separate Gartenhäuschen, das mit Sauna, Dusche und WC ausgestattet ist – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Diese Immobilie vereint großzügigen Raum, Privatsphäre und eine hervorragende Lage. Auf diesem Grundstück lässt sich ein echtes Traumhaus verwirklichen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

All about the location

Die Stadt Offenburg ist die sonnigste Stadt Deutschlands und die größte Stadt des Ortenaukreises. Sie liegt im Westen Baden-Württembergs. Das Haus befindet sich in der gefragtesten Lage von Offenburg – der Oststadt. Sowohl die Innenstadt als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt wurde durch das große Einkaufszentrum „Ree Carré“ ergänzt und bietet florierende Geschäfte, Restaurants und Bars. Die Oststadt verfügt ebenfalls über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Bäckereien, einen Lebensmittelladen, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Die Einheimischen schätzen die Lage aufgrund ihrer hervorragenden Infrastruktur und dem Altbauflair. So zählt die Oststadt zu den am stärksten nachgefragten Wohnlagen der Stadt. Diese begehrte Gegend ist gleichermaßen attraktiv für Jung und Alt, da sie sowohl eine gute Autobahnanbindung an die A5 Richtung Freiburg, Baden-Baden und Karlsruhe als auch eine schnelle Anbindung an die Rheintal-Bahnstrecke zwischen Basel und Karlsruhe bietet. Darüber hinaus ist die Verbindung nach Straßburg und die direkte Anbindung mit dem TGV nach Paris ein weiteres großes Plus, das Offenburg zu bieten hat.

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 315.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25191124 - 77654 Offenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29 Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com