

Offenburg

# Gemütliches Reihenendhaus mit Garten und Stellplatz

Número de propiedad: 25191114

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 340.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 277 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25191114
Superficie habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	340.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	401.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.01.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propiedad



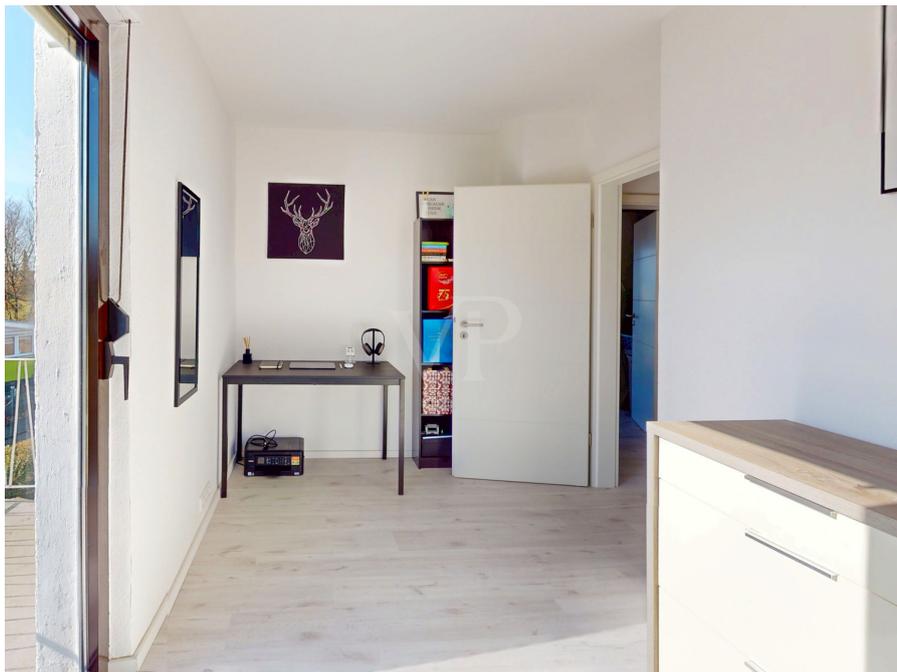
Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propiedad



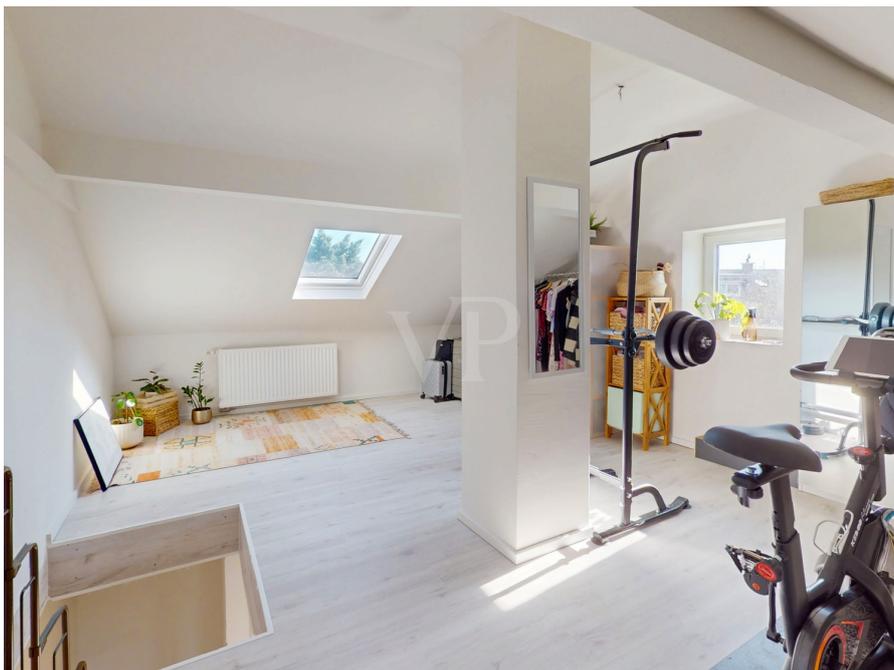
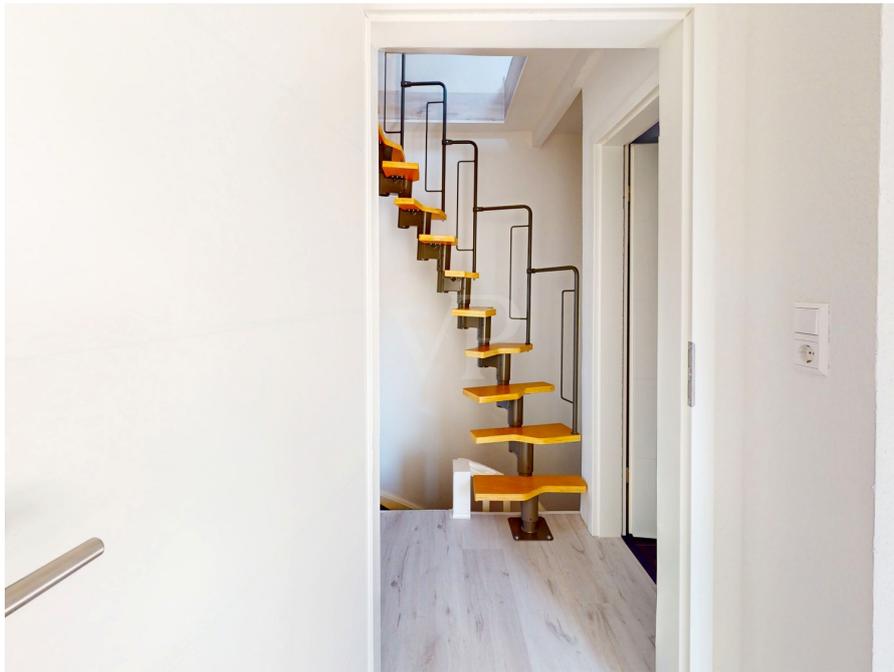
Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propiedad



### 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 de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## Planos de planta





Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## Una primera impresión

Hiermit präsentieren wir Ihnen dieses gemütliche Reihenendhaus in einer ruhigen Wohngegend von Offenburg. Das im Jahr 1953 erbaute Haus bietet mit seinen vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 277 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2020 präsentiert sich das Haus in einem modernen und gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene, voll ausgestattete Küche, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur nicht einsehbaren Terrasse und dem angrenzenden Garten, perfekt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Das Obergeschoss beherbergt zwei gemütliche Zimmer, die jeweils über einen eigenen Balkon verfügen und flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Duschwanne. Über eine Spindeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das bereits als zusätzlicher Wohnraum ausgebaut wurde. Dieser Bereich lässt sich nach Ihren Vorstellungen gestalten, sei es als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice, Fitnessraum oder als Rückzugsort für Ihre kreativen Ideen. Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und umfasst zwei zusätzliche Räume. Der erste Raum dient als Waschkraum und ist mit einer funktionierenden Dusche, einem Waschbecken sowie Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ausgestattet. Zudem befindet sich hier eine Gasheizung aus dem Baujahr 2004. Falls gewünscht, kann dieser Raum in ein Badezimmer umgewandelt werden. Der zweite Raum bietet großzügigen Stauraum. Zusätzlich steht ein Stellplatz für ein Fahrzeug direkt am Haus zur Verfügung. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

**Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg**

## Todo sobre la ubicación

Albersbösch, ein beehrter und ruhiger Stadtteil von Offenburg, überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen. Dank der Buslinie S2 sind die Offenburger Innenstadt sowie der Bahnhof innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an Straßburg sowie an umliegende Städte wie Karlsruhe und Freiburg. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem großen Angebot an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Nahegelegene Wald- und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder bieten weitere Gelegenheiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer guten Infrastruktur und naturnaher Umgebung ist Albersbösch ein äußerst attraktiver Wohnort für Paare und Familien.

Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 401.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25191114 - 77656 Offenburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)