

Offenburg

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

**CODICE OGGETTO: 25191124**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.236 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25191124	Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1960		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.11.2034	Consumo energetico	315.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



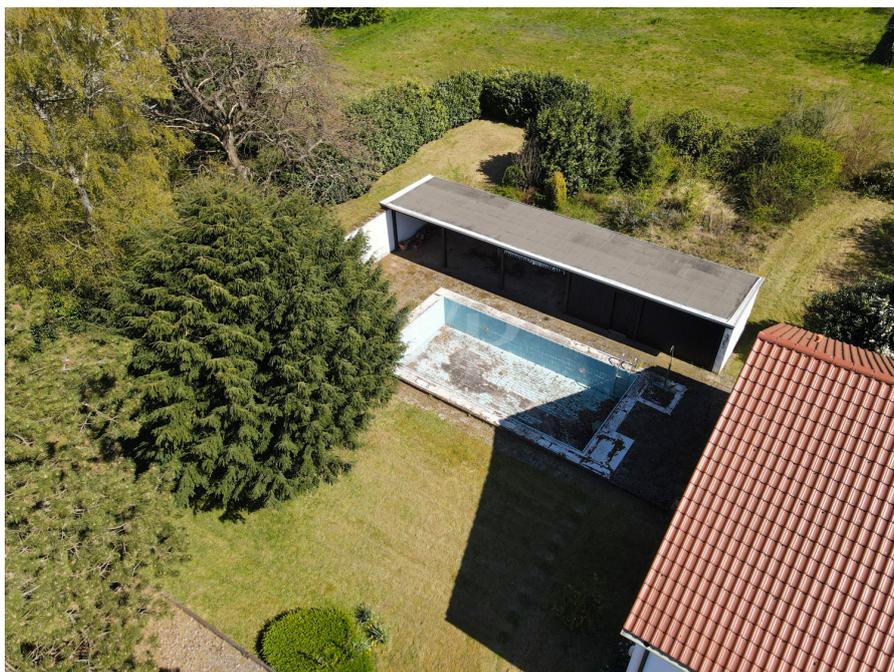
CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



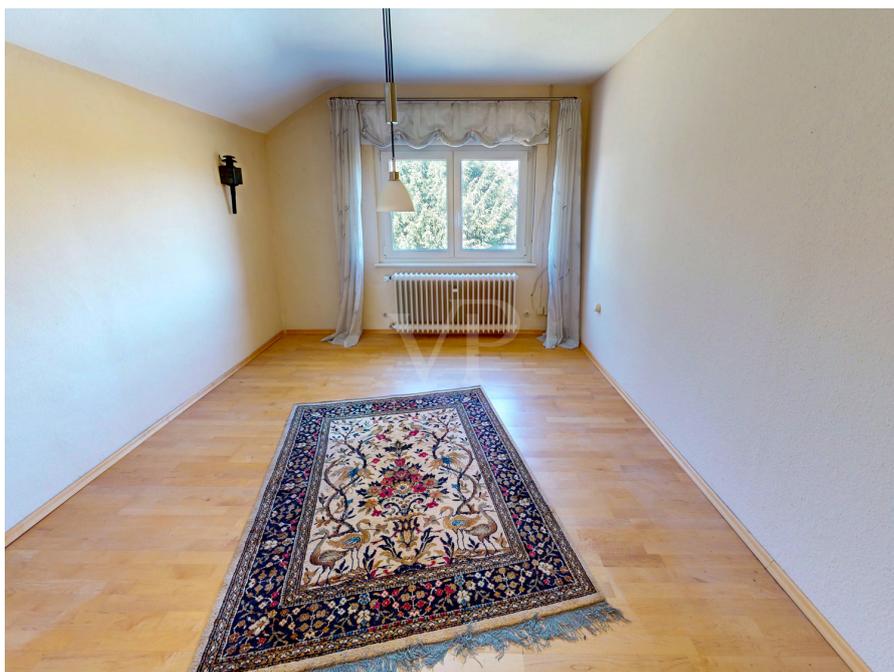
CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



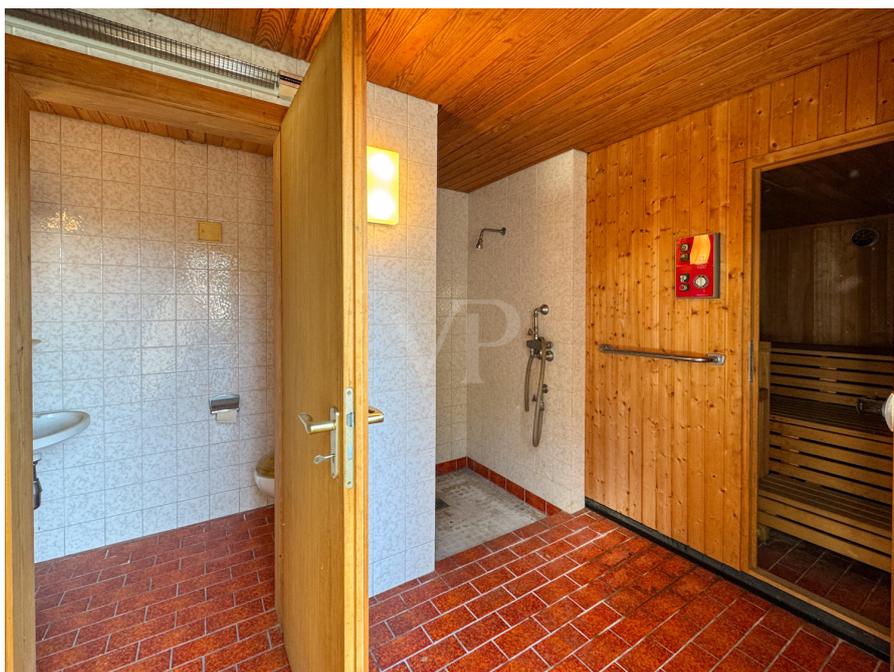
CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

## La proprietà



## Ihre Immobilienspezialisten

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

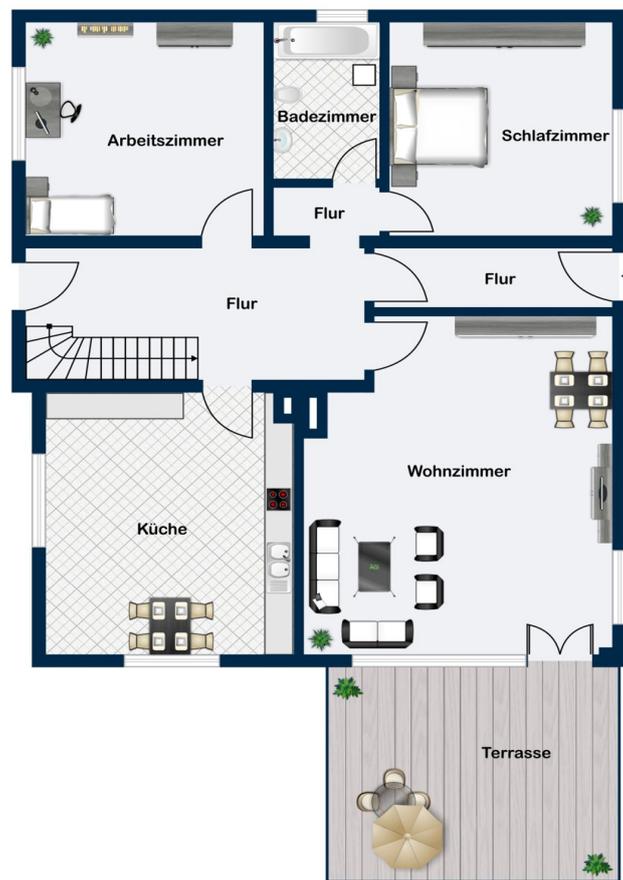
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg

# Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg**

## Una prima impressione

In der beliebten Oststadt steht dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 zum Verkauf. Das massiv gebaute Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 190m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem beeindruckenden, uneinsehbaren Grundstück. Das Gesamtgrundstück setzt sich aus vier Flurstücken zusammen und umfasst insgesamt ca. 2.236m<sup>2</sup>. Ein echtes Highlight in dieser gefragten Lage. Das Hauptgrundstück ist ca. 1.217m<sup>2</sup> groß und liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Hier ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt. Die angrenzenden Flurstücke mit zusammen rund 1.019m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg**

## Ulteriori informazioni

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

Endenergiebedarf beträgt 315.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 25191124 - 77654 Offenburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)