Offenburg

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

Número da propriedade: 25191124

PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • **ÁREA:** ca. 190 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 2.236 m²

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

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

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25191124
Área	ca. 190 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	650.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	10.11.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	315.80 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

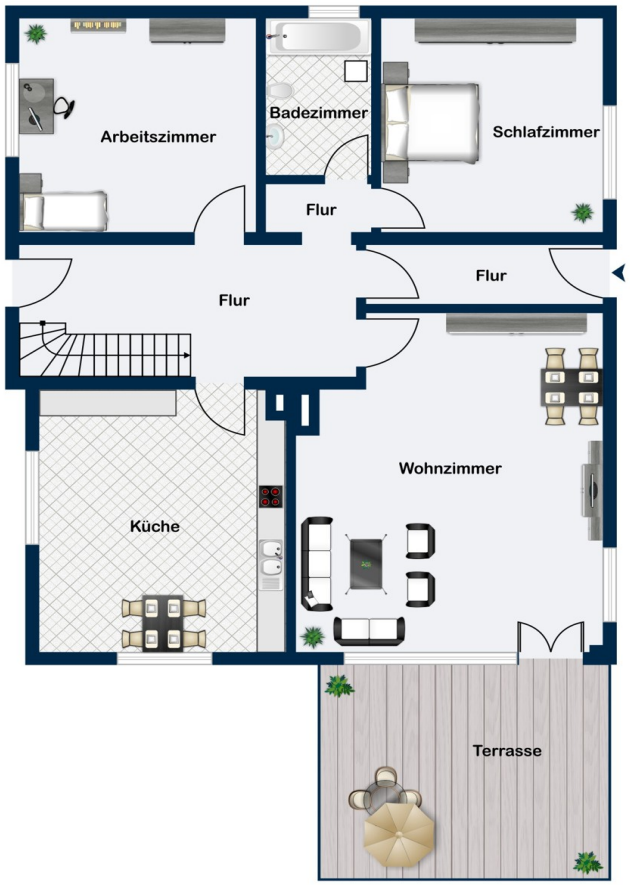
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

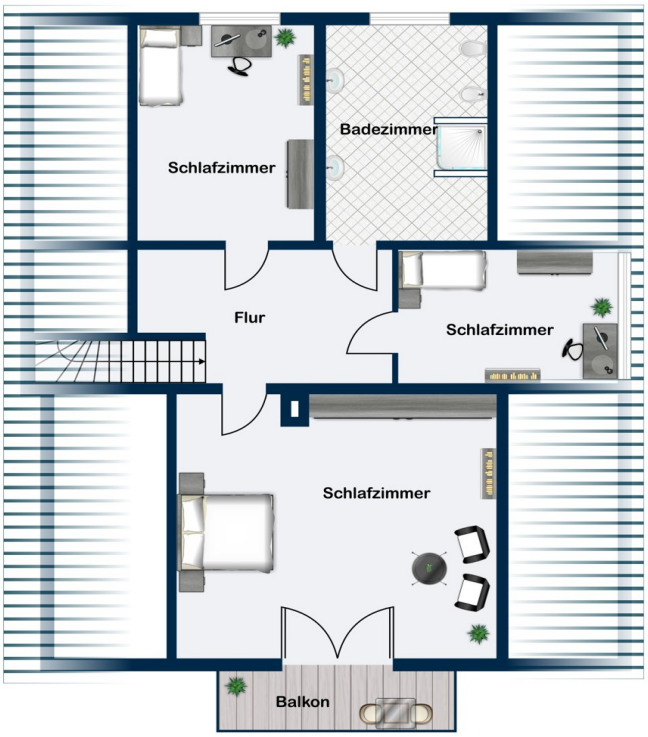
Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/offenburg*

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25191124 - 77654 Offenburg

Uma primeira impressão

In der beliebten Oststadt steht dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 zum Verkauf. Das massiv gebaute Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 190?m² und befindet sich auf einem beeindruckenden, uneinsehbaren Grundstück. Das Gesamtgrundstück setzt sich aus vier Flurstücken zusammen und umfasst insgesamt ca. 2.236?m². Ein echtes Highlight in dieser gefragten Lage. Das Hauptgrundstück ist ca. 1.217?m² groß und liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Hier ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt. Die angrenzenden Flurstücke mit zusammen rund 1.019?m² 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 × 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.

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25191124 - 77654 Offenburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Schmeichel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com