

Offenburg

Gemütliches Reihenendhaus mit Garten und Stellplatz

Property ID: 25191114

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 277 m²

Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

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

Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

At a glance

Property ID	25191114
Living Space	ca. 102 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	340.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.01.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	401.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

The property



Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

The property



Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

The property



Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

The property



Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

The property



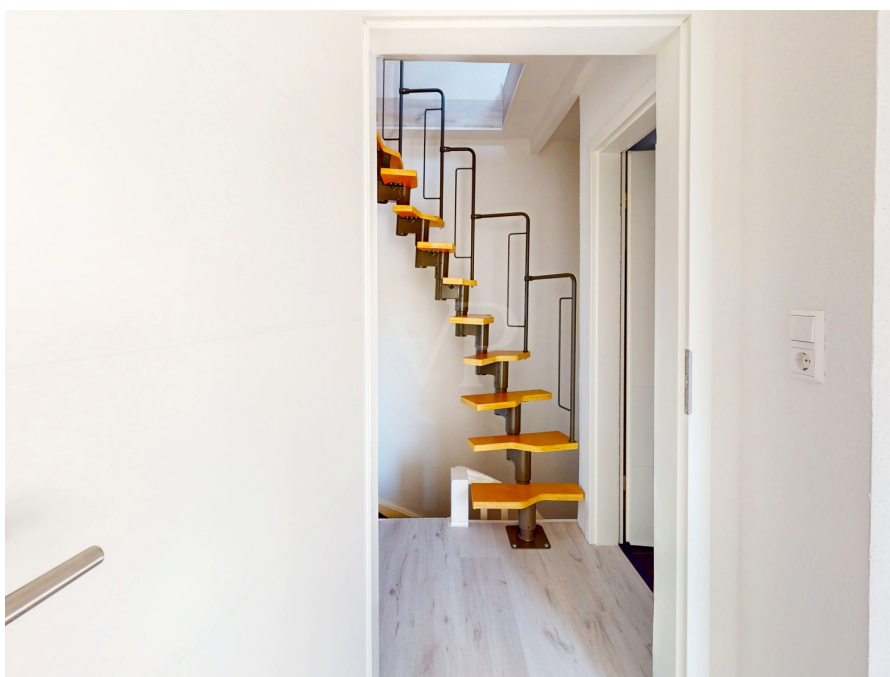
Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

The property



Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

The property



Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

The property

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

Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

Floor plans





Obergeschoss



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: 25191114 - 77656 Offenburg

A first impression

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 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 277 m² 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 Waschraum 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.

Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

All about the location

Albersbösch, ein begehrter 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.

Property ID: 25191114 - 77656 Offenburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 401.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25191114 - 77656 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