

Offenburg

# Gewerbeimmobilie mit attraktiven Mieteinnahmen in zentraler Lage von Offenburg

Property ID: 25191121

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 340.000 EUR**

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

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

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## At a glance

Property ID	25191121	Purchase Price	340.000 EUR
Year of construction	2014	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Total Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
		Commercial space	ca. 115 m <sup>2</sup>

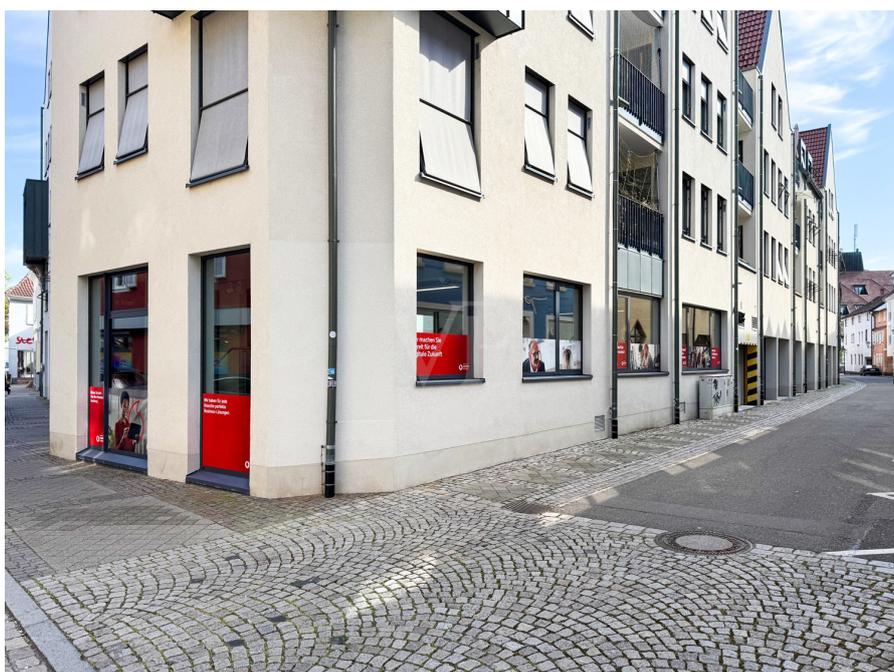
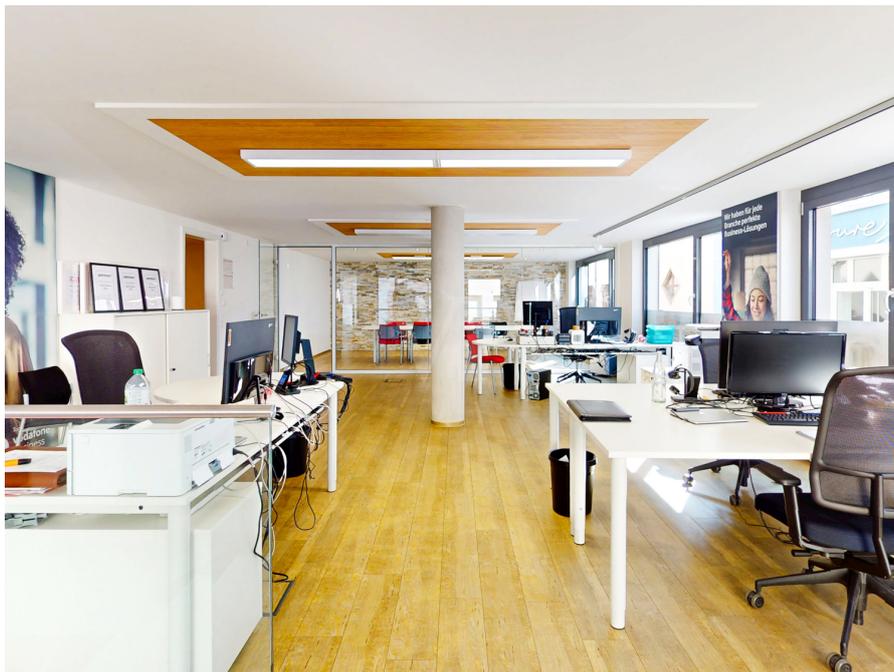
Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	12.11.2025	Final Energy Demand	22.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



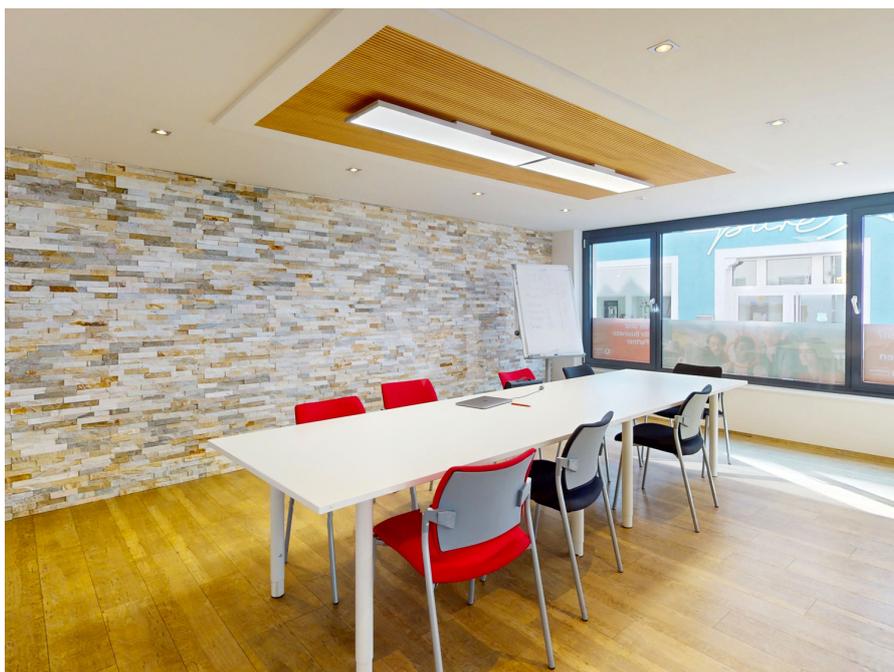
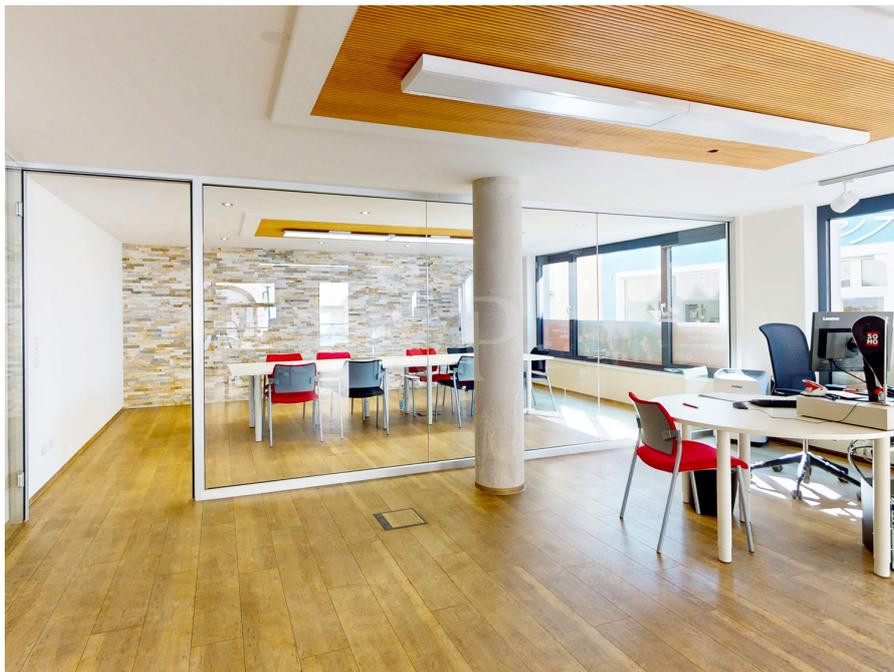
Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## The property



## Ihre Immobilienspezialisten

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

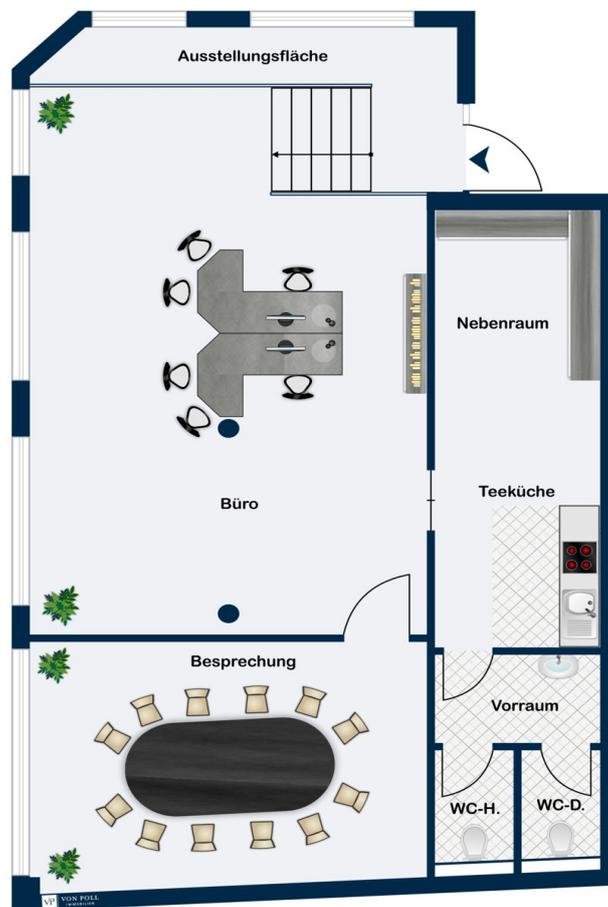
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## Floor plans



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: 25191121 - 77652 Offenburg

## A first impression

Zum Verkauf steht eine moderne Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, im Jahr 2014 erbauten Mehrfamilienhauses und ist aktuell an einen Vodafone-Business-Shop vermietet. Der bestehende Mietvertrag wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und bringt eine monatliche Kaltmiete von 1.500?€, was eine gute Einnahmequelle darstellt. Hierbei handelt es sich um eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer solide vermieteten Immobilie mit langfristigem Potenzial sind. Die Gewerbefläche umfasst ca. 115?m<sup>2</sup> und hat einen praktischen Grundriss. Beim Betreten der Einheit eröffnet sich ein großzügiger, heller Verkaufsraum, der vielseitig nutzbar ist. Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Besprechungsraum mit schallisolierender Glaswand, einen Nebenraum mit einer Küche inklusive eines Aufenthaltsraums für Mitarbeiter sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. Die moderne Ausstattung und die gepflegten Räumlichkeiten sorgen für ein komfortables Arbeitsumfeld. Im Winter sorgt die Fußbodenheizung für eine angenehme Temperatur. Dank der Innenstadtlage bietet die Immobilie sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch viel Laufkundschaft. Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine attraktive Kombination aus moderner Bausubstanz, bestehendem Mietverhältnis und guter Lage.

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## All about the location

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Offenburg liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Baden-Württemberg, unweit der französischen Grenze. Als größte Stadt des Ortenaukreises mit rund 62.000 Einwohnern ist Offenburg in der Oberrheinebene eingebettet, zwischen Schwarzwald und Rhein. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit: Der Hauptbahnhof ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt, die Autobahn A5 (Anschlussstelle Offenburg) erreicht man in etwa 10 Fahrminuten. Mehrere Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe, sodass die Immobilie auch optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

Die Innenstadt bietet durch ihre gute Sichtbarkeit und hohe Laufkundschaft eine ausgezeichnete Geschäftslage. Der Stadtkern ist von einer gut erhaltenen historischen Altstadt geprägt, die zahlreiche Plätze, Fußgängerzonen und Einkaufsmöglichkeiten umfasst. Zentrale Anlaufpunkte sind der Marktplatz mit dem barocken Rathaus, das Kulturforum und die Lange Straße als Hauptgeschäftsstraße. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen machen die Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum der Region. Offenburg profitiert von seiner Nähe zur französischen Grenze (ca. 20 km nach Straßburg) und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Freiburg und Karlsruhe.

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25191121 - 77652 Offenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

---

Hauptstraße 90a, 77855 Achern

Tel.: +49 7841 - 83 10 83 0

E-Mail: [achern@von-poll.com](mailto:achern@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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