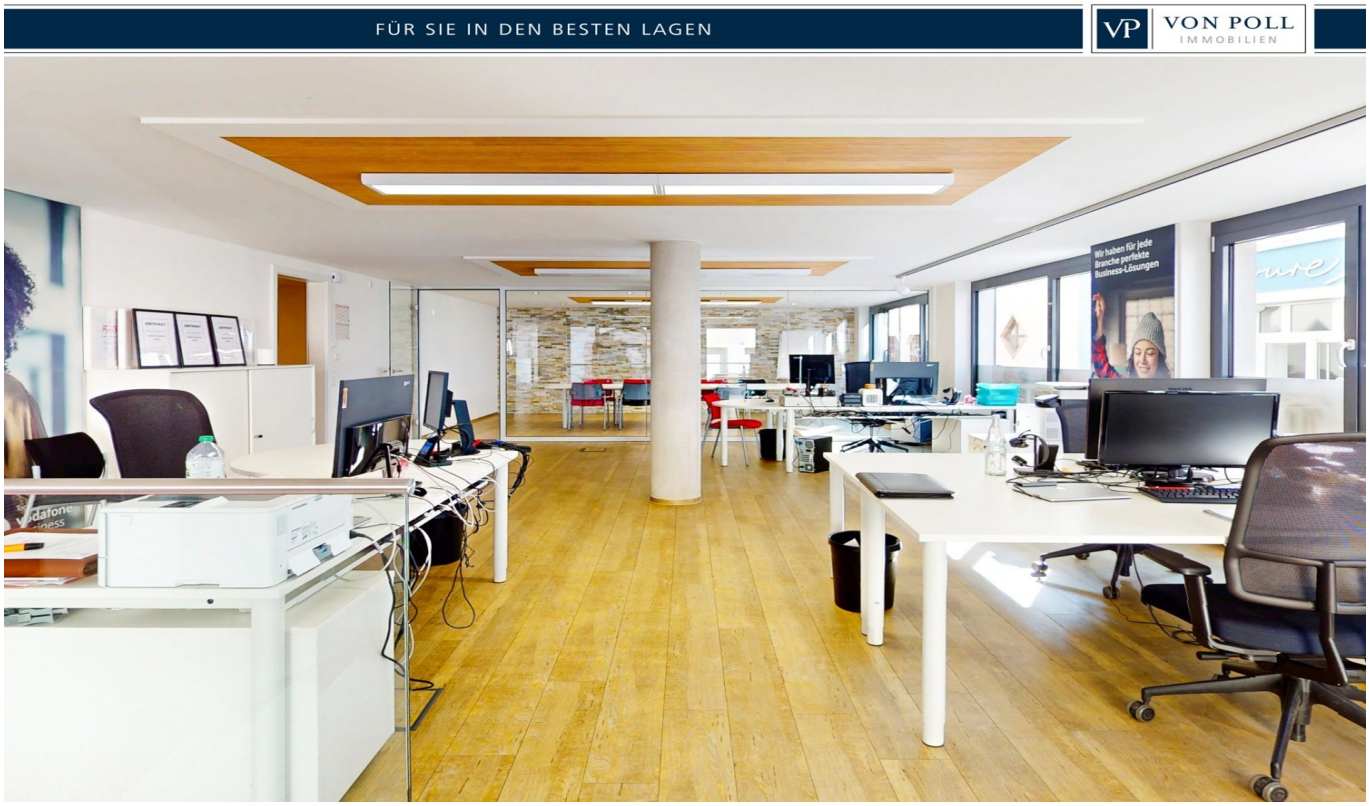
Offenburg

# Gewerbeimmobilie mit attraktiven Mieteinnahmen in zentraler Lage von Offenburg

***??????? ????????: 25191121***




**???? ??????: 340.000 EUR**

**??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25191121 |
| ???? ?????????? | 2014 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 340.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? ?????? | ca. 115 m² |
| ????????? ????? | ca. 115 m² |

??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg

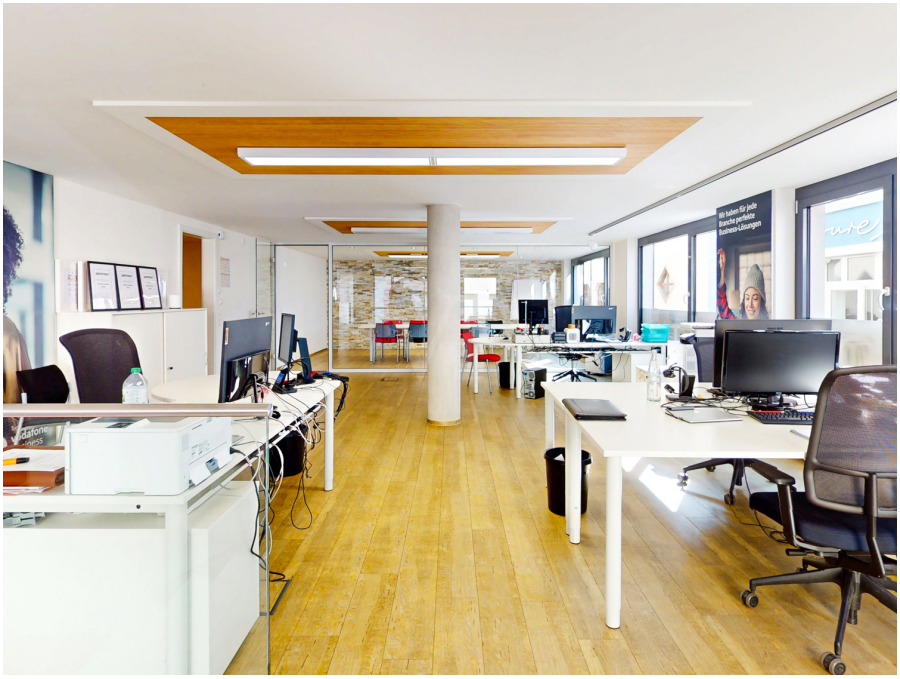
# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 12.11.2025 |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 22.60 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | A+ |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2013 |

??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg

# ?? ???????



## ??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg

# ?? ???????

??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

## Ihre Immobilienspezialisten

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

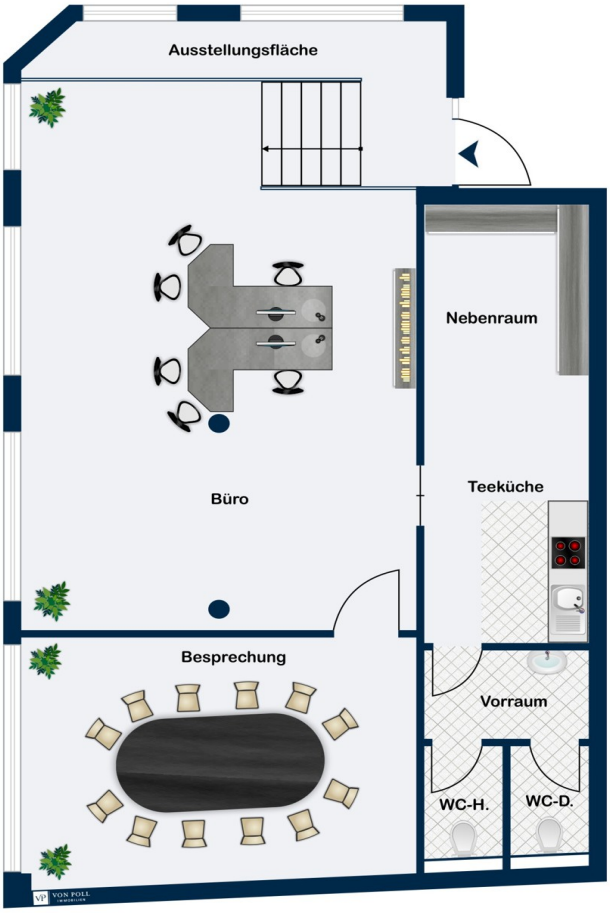
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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

## ??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg**

# ??? ????? ????????

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?m² 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.

**??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2025.
Endenergiebedarf beträgt 22.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**??????? ????????: 25191121 - 77652 Offenburg**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com