

Offenburg

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Top Zustand mit Garage

????????? ??????????: 25191229

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

????? ??????????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

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

???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25191229	????? ???????	260.000 EUR
????????????	ca. 75 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1965	????? ?????????????	2020
		?????????	???????
		????????????	
		?????????	?????????

???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	?????? ???????????? ????????????	46.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	10.03.2034	?????????? ???????????? ??????????	A
		???? ??????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2010

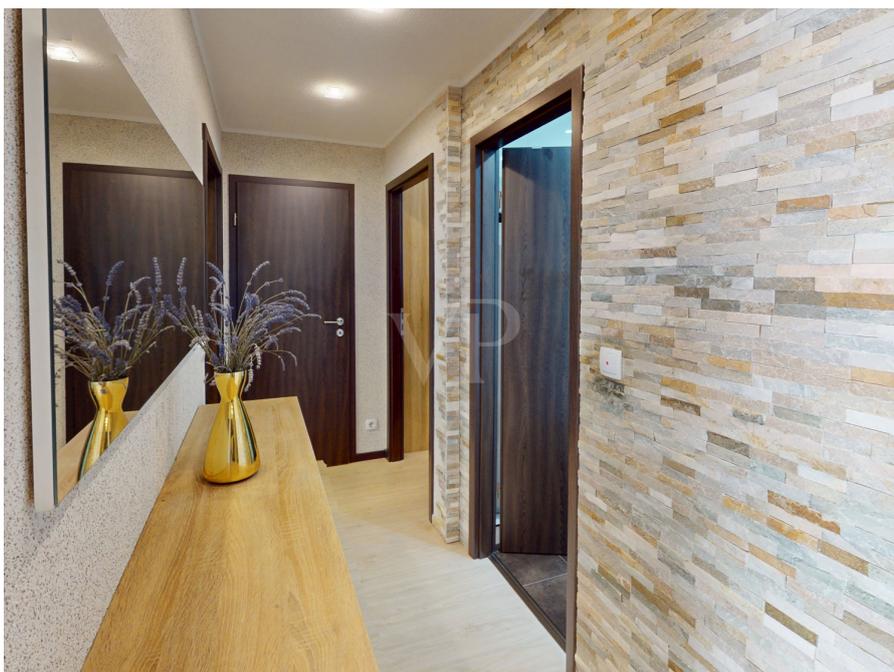
???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

?? ?????????



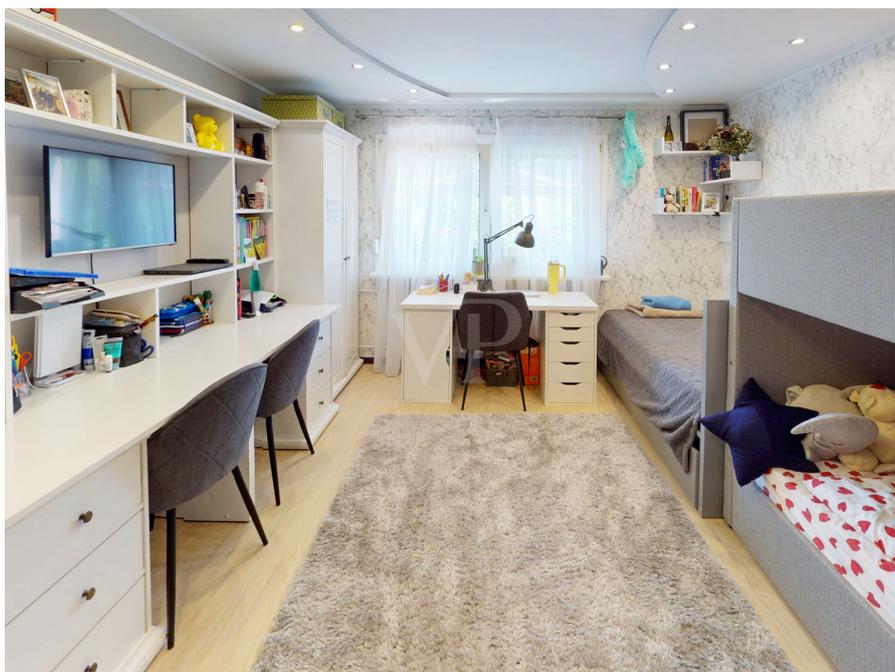
???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

?? ?????????



??????? ???????: 25191229 - 77656 Offenburg

?? ????????



??????? ???????: 25191229 - 77656 Offenburg

?? ????????



## Ihre Immobilienspezialisten

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

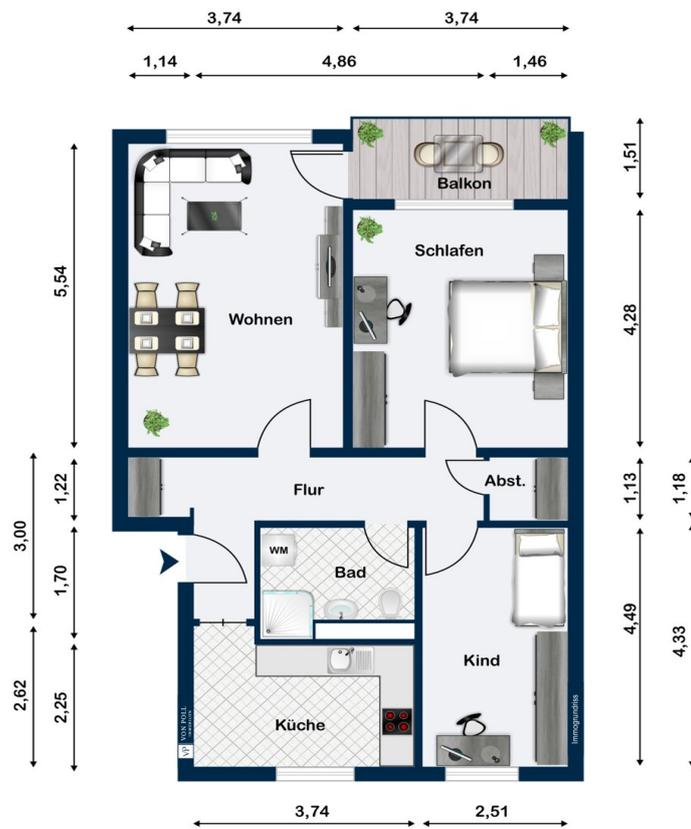
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

???????



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

??????? ???????: 25191229 - 77656 Offenburg

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gut gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1965, gelegen in unmittelbarer Nähe zum Gifzsee.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, von dem aus sich die Küche rechts befindet. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Gegenüber der Küche befindet sich das helle Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum sonnigen Balkon. Zusätzlich bietet die Wohnung zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum vervollständigt die Wohnfläche.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand, es besteht kein Sanierungsstau. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungen durchgeführt: 2019 wurden Elektrik und Bodenbeläge erneuert, 2020 das Badezimmer modernisiert und 2024 die Wohnungstür ausgetauscht. Die Fassade des Hauses wurde bereits 2008 gedämmt. Die Fenster sind ebenfalls in gutem Zustand. Aktuell werden die Steigleitungen erneuert, um den Wohnkomfort weiter zu verbessern.

Zur Wohnung gehören außerdem ein geräumiger Kellerraum sowie eine Garage in unmittelbarer Nähe zum Gebäude. Die Garage ist im Preis enthalten (Wert: 15.000 €). Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25191229 - 77656 Offenburg

??? ??? ??? ???????????

Der Stadtteil Uffhofen liegt im Südwesten von Offenburg und zeichnet sich durch seine direkte Nähe zum beliebten Gifzsee aus, der als Naherholungsgebiet mit Badebereich, Spielplätzen und Spazierwegen für hohe Lebensqualität sorgt. Die Wohngegend bietet eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit viel Grün. Gleichzeitig ist die Lage gut an das Offenburger Zentrum angebunden. Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Bahnhof, während die nahegelegene B3 und die A5 eine hervorragende Erreichbarkeit in die gesamte Region gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants schaffen eine ausgezeichnete Infrastruktur direkt vor Ort. Uffhofen überzeugt mit einem aktiven Gemeinschaftsleben, naturnaher Lage und einem hohen Freizeitwert – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnahes Wohnen mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 46.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 25191229 - 77656 Offenburg

??

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

Christian Schmeichel

---

Hauptstraße 90a, 77855 Achern  
Tel.: +49 7841 - 83 10 83 0  
E-Mail: [achern@von-poll.com](mailto:achern@von-poll.com)

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

---

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