

Offenburg

5,9% Rendite in der Innenstadt von Offenburg!

CODICE OGGETTO: 25191121

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 305.000 EUR

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25191121	Prezzo d'acquisto	305.000 EUR
Anno di costruzione	2014	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 115 m ²
		Superficie commerciale	ca. 115 m ²

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	12.11.2025	Consumo energetico	22.60 kWh/m²a
VALIDO FINO A		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

Una prima impressione

Kapitalanlage oder Eigennutzung – Moderne Gewerbeeinheit in Offenburg mit 5,9 % Rendite.

Zum Verkauf steht eine moderne Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2014. Die Gewerbefläche umfasst ca. 115m² 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. Moderne Ausstattungsdetails wie die Fußbodenheizung sorgen für ein komfortables Arbeitsumfeld.

Aktuell ist diese Immobilie an einen Vodafone-Business-Shop vermietet. Der bestehende Mietvertrag wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und bringt eine monatliche Kaltmiete von 1.500€€, was einer Nettorendite von ca. 5% entspricht und Kapitalanlegern eine stabile und planbare Einnahmequelle bietet.

Alternativ besteht für Selbstnutzer die Möglichkeit, die Einheit nach Absprache zu übernehmen und einen eigenen Laden oder Büroflächen zu realisieren. Dank der zentralen Lage profitieren Mieter oder Selbstnutzer von hoher Laufkundschaft, optimaler Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit.

Eckdaten auf einen Blick:

- Kaufpreis: 305.000 €
- Jahresmieteinnahmen: 18.000 €
- Fläche: ca. 115 m²
- Baujahr: 2014
- Lage: Innenstadt Offenburg

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

Ulteriori informazioni

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+.

CODICE OGGETTO: 25191121 - 77652 Offenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com