

Offenburg

# Modernes Stadthaus im Zentrum von Offenburg

*Número da propriedade: 25191125*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 71 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## Numa vista geral

|                       |                 |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25191125        | Preço de compra             | 439.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 94 m²       | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado      | Telhado de sela |                             |                                                                           |
| Quartos               | 3               |                             |                                                                           |
| Quartos               | 2               | Tipo de construção          | Componentes pré-fabricados                                                |
| Casas de banho        | 1               |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 2007            | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 25.02.2032          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 69.10 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | B                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2007                              |

Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## O imóvel



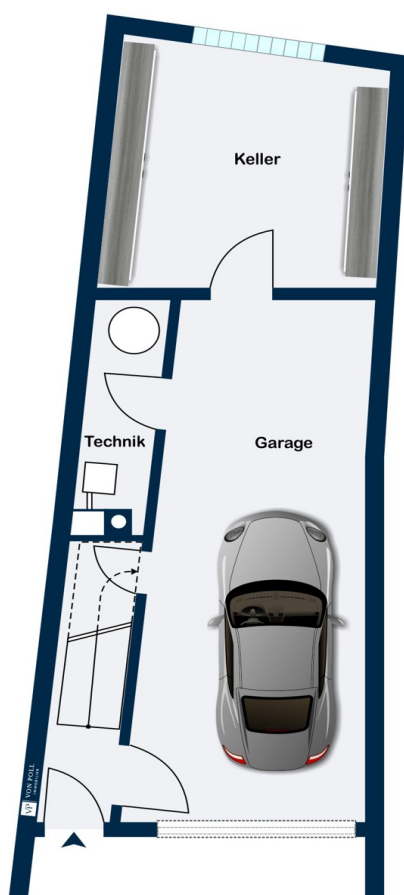
Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

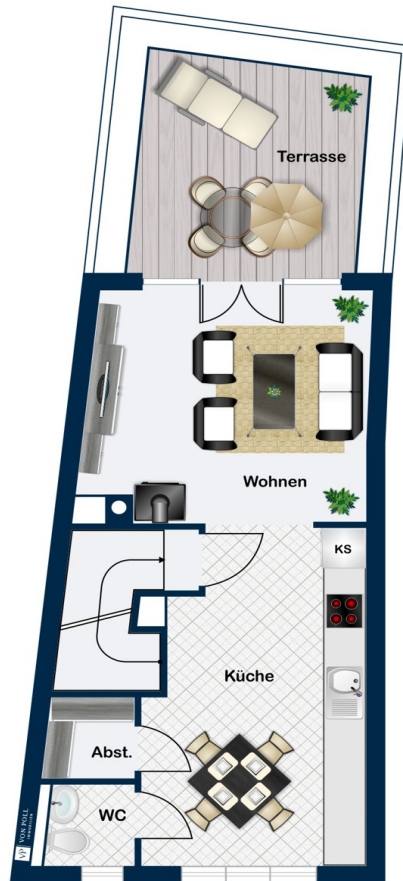
## O imóvel

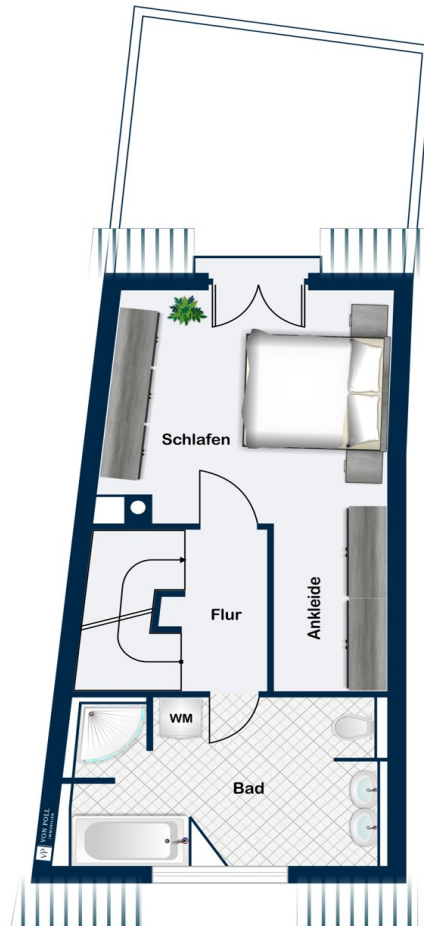


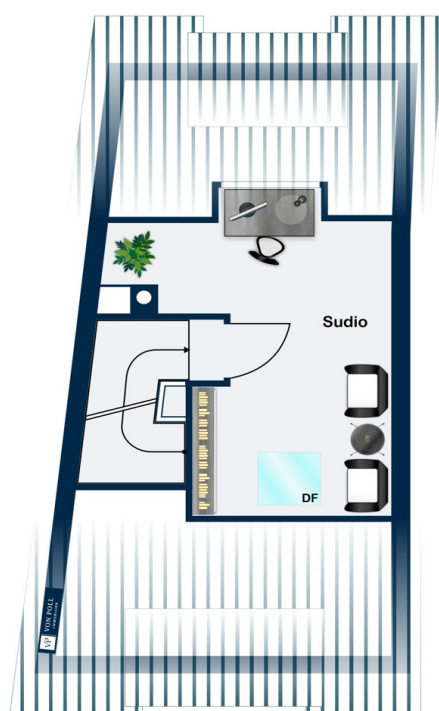
Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## Uma primeira impressão

In der Offenburger Innenstadt befindet sich dieses energieeffiziente Stadthaus. Es eignet sich gut für Paare oder kleine Familien, die zentral wohnen möchten und dabei Wert auf Komfort und Qualität legen. Die Wohnfläche beträgt ca. 94?m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer. Das Haus wurde 2007 in hochwertiger Holzständerbauweise von der Firma Frammelsberger errichtet und 2023 umfassend renoviert. Holzdecken sorgen innen für eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung. Zusätzlich stehen eine Klimaanlage mit Heiz- und Kühlfunktion sowie ein Schwedenofen zur Verfügung. Im Erdgeschoss gibt es eine geräumige Garage mit elektrischem Rolltor, einen Kellerraum und den Technikbereich mit Waschmaschinen Anschlüsse. Im ersten Obergeschoss liegt der helle Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche und Zugang zur überdachten Terrasse mit etwa 16?m<sup>2</sup>. Ein Gäste-WC und ein Abstellraum ergänzen diese Ebene. Im zweiten Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet ein flexibel nutzbares Studio, zum Beispiel als Homeoffice, Hobbyraum oder weiteres Schlafzimmer.

Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## Tudo sobre a localização

Dieses Stadthaus befindet sich inmitten der Offenburger Innenstadt. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens – Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen – sind bequem zu Fuß erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Rée Carré, einem modernen Stadtquartier, das mit seiner attraktiven Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen das Herz der Stadt neu belebt. Hier genießen Sie urbanes Flair, kurze Wege und ein breites Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten – direkt vor Ihrer Haustür. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet die ideale Lage ab. Der Offenburger Hauptbahnhof ist nur etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen in die umliegenden Städte sowie überregionale Anschlüsse. Trotz der zentralen Lage genießen Sie durch die geschützte Bauweise des Hauses ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld – ideal für alle, die städtisches Leben und privaten Rückzugsraum miteinander verbinden möchten.

Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 69.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25191125 - 77652 Offenburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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