Offenburg

# Vermietete 5-Zimmer-EG-Wohnung mit Garten, Terrasse und Garage in der Oststadt

*Objektnummer: 26191164*




KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26191164 |
| Wohnfläche | ca. 135 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1971 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 340.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 29 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 89.2 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 22.05.2036 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Die Immobilie

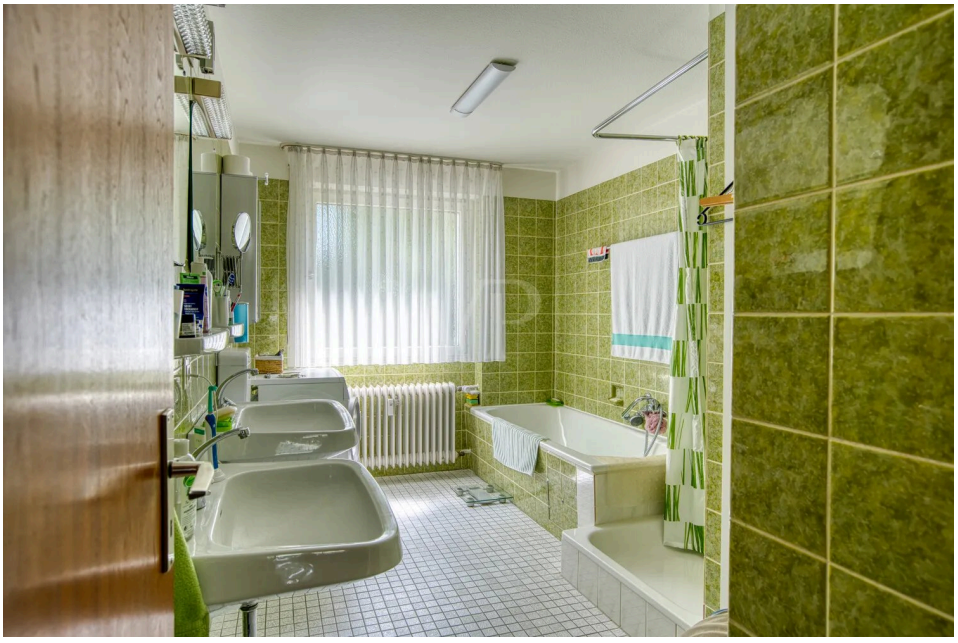




Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Die Immobilie

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**

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



Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte 5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Wohnung befindet sich in einem gut erhaltenen Vierfamilienhaus aus dem Jahr 1971 und bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m². Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung. Im Jahr 2025 wurde das Dach gedämmt und im Zuge dessen eine Photovoltaikanlage installiert. Die Fassadendämmung stammt aus den 1990er-Jahren. Die PV-Anlage erwirtschaftet eine Einspeisevergütung von ca. 3.500 € pro Jahr. Diese Einspeisevergütung wird über die Miteigentumsanteile verrechnet und reduziert das geplante Hausgeld von 461 € auf ca. 361 €.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 1.220 € monatlich. Die letzte Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgte im April 2025 von 981 € auf 1.086 €. Im Juli 2025 kam eine Mieterhöhung im Rahmen der durchgeführten Modernisierung in Höhe von 134 € hinzu.

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit bereits in wesentlichen Bereichen energetisch modernisiert. Da sich die Gesamtimmobilie bislang im Eigentum einer einzelnen Person befand, wurden bisher keine Eigentümerversammlungen abgehalten und keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Für die künftige Verwaltung ist die Zusammenarbeit mit einer Hausverwaltung vorgesehen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich. Auf der rechten Seite liegen ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie die Küche mit direktem Zugang zur Terrasse. Angrenzend an die Küche befindet sich das Esszimmer, das ebenfalls auf die Terrasse führt und eine offene Verbindung zum Wohnzimmer bietet, welches ebenfalls über einen Zugang zur Terrasse verfügt.

Gegenüber dem Wohnzimmer liegt das Tageslichtbad, ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und WC. Zusätzlich stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, von denen eines ebenfalls einen Zugang zur Terrasse hat. Die großzügige Terrasse bietet direkten Zugang zum Garten mit einer Fläche von ca. 330 m², der als Sondernutzungsrecht zur Wohnung gehört und somit exklusiv genutzt werden kann. Die Erdgeschosslage macht diesen weitläufigen Außenbereich besonders attraktiv und schafft ein ideales Wohngefühl mit viel Privatsphäre im Grünen.

Die Wohnung ist seit längerer Zeit zuverlässig vermietet. Dadurch eignet sie sich ideal als solide Kapitalanlage, bietet jedoch auch perspektivisch die Möglichkeit zur Eigennutzung. Die ruhige Wohnlage überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eine hohe Lebensqualität.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage sowie ein separates Kellerabteil.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Ausstattung und Details

- PV Anlage auf dem Dach
- Dachdämmung 2025
- Garagenstellplatz
- Eigener Gartenabteil
- Großzügige Terrasse, zugänglich von der Küche, dem Esszimmer, Wohnzimmer und einem Schlafzimmer
- Gäste WC
- Eigener Kellerraum
- Trockenraum im Keller
- Einspeisevergütung von ca. 3.500 €/Jahr

Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der gefragtesten Lage von Offenburg – der Oststadt. Dieser Stadtteil wird von Einheimischen besonders für sein charakteristisches Altbauflair und die hervorragende Infrastruktur geschätzt und zählt daher zu den beliebtesten Wohnadressen für alle Altersgruppen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Lebensmittelläden, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich direkt im Viertel. Die Offenburger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das urbane Angebot durch das nahegelegene Einkaufszentrum „Ree Carré“, das mit einer Vielzahl an Geschäften, gastronomischen Angeboten sowie Bars eine lebendige Innenstadtstruktur schafft. Die Lage überzeugt zudem durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 mit Verbindungen in Richtung Freiburg, Baden-Baden und Karlsruhe ist schnell erreichbar, ebenso die Rheintal-Bahnstrecke zwischen Basel und Karlsruhe. Darüber hinaus bietet Offenburg eine gute Verbindung nach Straßburg sowie eine direkte TGV-Anbindung nach Paris.

Objektnummer: 26191164 - 77654 Offenburg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com