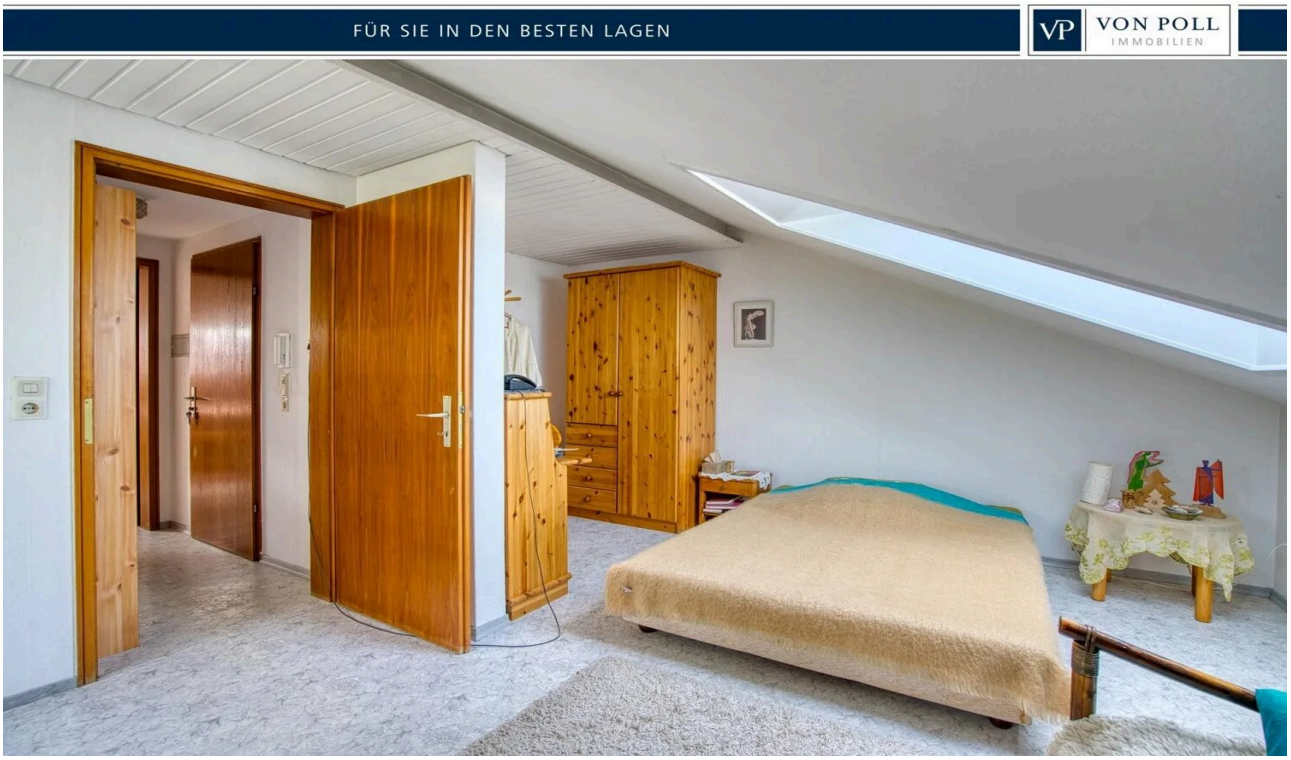
Offenburg

Gemütliche 1-Zimmer-DG-Wohnung in der Oststadt von Offenburg

Objektnummer: 26191167



KAUFPREIS: 100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 28 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26191167 - 77654 Offenburg

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

Objektnummer: 26191167 - 77654 Offenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26191167
Wohnfläche	ca. 28 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1971

Kaufpreis	100.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²

Objektnummer: 26191167 - 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: 26191167 - 77654 Offenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26191167 - 77654 Offenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26191167 - 77654 Offenburg

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

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

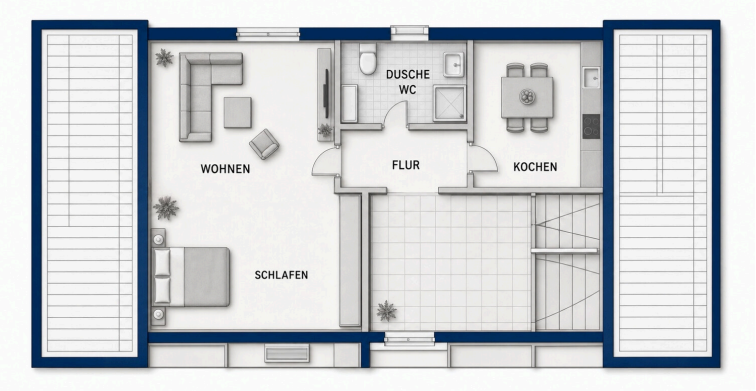
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

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

Objektnummer: 26191167 - 77654 Offenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26191167 - 77654 Offenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der beliebten Oststadt von Offenburg. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Vierfamilienhaus aus dem Baujahr 1971 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 28 m². Das Gebäude wird über eine Gasheizung beheizt. Im Jahr 2025 wurde das Dach gedämmt und im Zuge dessen auch eine Photovoltaikanlage installiert. Die Außendämmung stammt aus den 1990er-Jahren.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 312 € monatlich. Die letzte Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgte im April 2025 von 249 € auf 280 €. Im Juli 2025 kam eine Mieterhöhung im Rahmen der durchgeführten Modernisierung in Höhe von 32 € hinzu.

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 143 € auf ca. 112 €.

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 befindet sich auf der rechten Seite eine kleine Küche mit Essbereich. Direkt daneben liegt das Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken. Der Wohn- und Schlafbereich befindet sich auf der linken Seite.

Die Wohnung ist seit 2012 zuverlässig vermietet, wird jedoch bis Ende des Jahres frei und steht anschließend zur Neuvermietung oder zur Eigennutzung zur Verfügung. Die ruhige Wohnlage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

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

Objektnummer: 26191167 - 77654 Offenburg

Ausstattung und Details

- PV Anlage auf dem Dach
- Dachdämmung 2025
- Eigener Kellerraum
- Trockenraum im Keller
- Einspeisevergütung von ca. 3.500 €/Jahr

Objektnummer: 26191167 - 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: 26191167 - 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