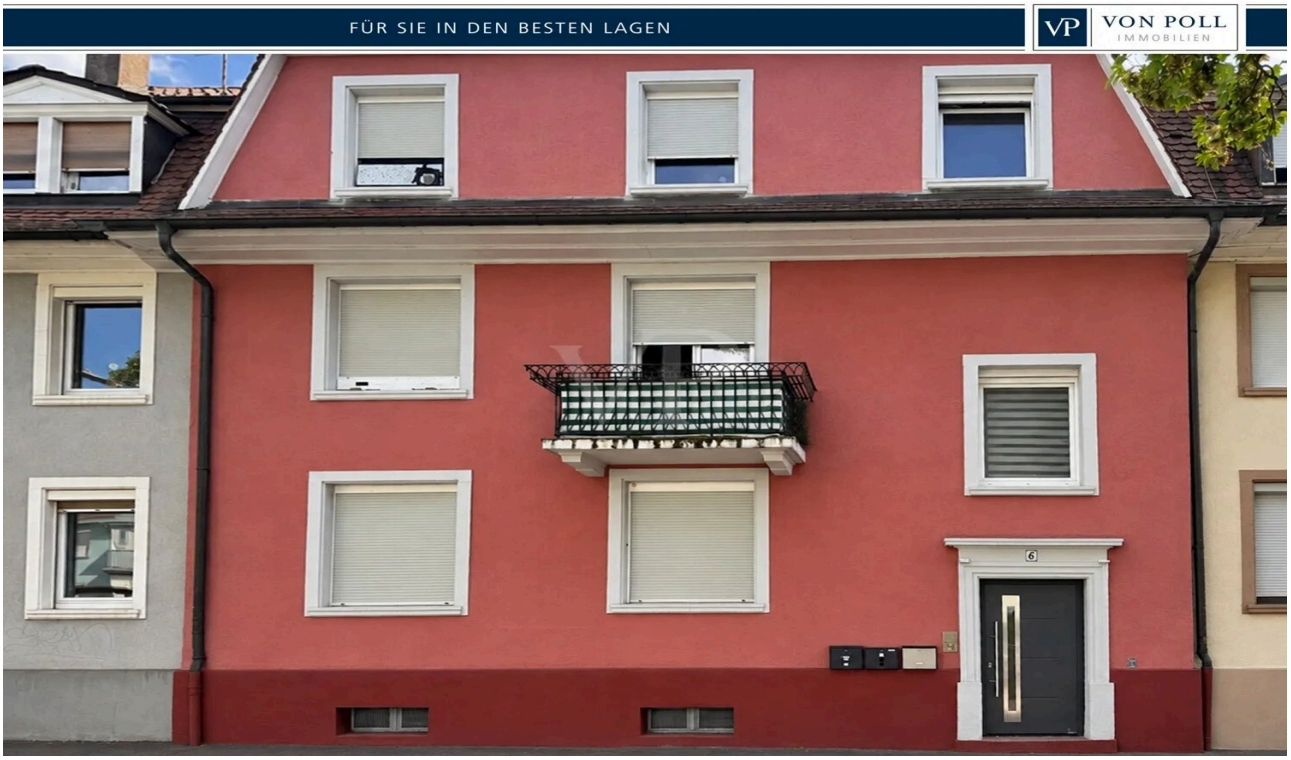
Offenburg

Bahnhofsnahe 3-Zi.-Whg. mit ausbaubarem Dachgeschoss

Objektnummer: 26191189



KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26191189 - 77652 Offenburg

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

Objektnummer: 26191189 - 77652 Offenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26191189
Wohnfläche	ca. 84 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1926

Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26191189 - 77652 Offenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.08.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1926

Objektnummer: 26191189 - 77652 Offenburg

Die Immobilie



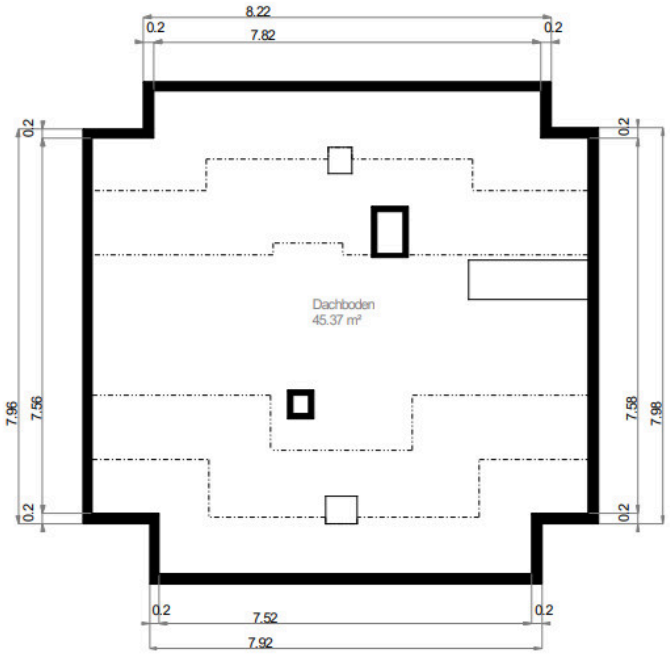


Objektnummer: 26191189 - 77652 Offenburg

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26191189 - 77652 Offenburg

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1926 errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 84 m². Die Aufteilung umfasst zwei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer und bietet damit einen klaren, gut nutzbaren Grundriss.

Ein besonderer Vorzug sind die zwei Balkone der Wohnung: Einer ist über ein Schlafzimmer, der zweite über die Küche erreichbar. Ergänzt wird die Wohnung durch einen zugehörigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Technisch präsentiert sich das Objekt solide: Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2017, die Fenster sind zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2015.

Aktuell ist die Wohnung seit dem 01.07.2023 zu einer Kaltmiete von 630 € vermietet. Das Mietverhältnis ist gekündigt, sodass die Wohnung leerstehend übergeben und anschließend frisch vermietet werden kann. Für Kapitalanleger eröffnet dies die Möglichkeit, die Miete marktgerecht neu anzusetzen und die Rendite entsprechend zu optimieren.

Aufgrund der zentralen, gut angebundenen Lage und des praktischen Grundrisses eignet sich die Wohnung sowohl für eine klassische Vermietung als auch für alternative Nutzungskonzepte wie eine WG- oder Ferienvermietung. Die Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt bildet hierfür eine ideale Grundlage.

Zum Verkauf gehört zudem das Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 45 m². Es handelt sich hierbei um Sondereigentum; in der Teilungserklärung ist bereits festgehalten, dass ein Ausbau zur Wohnung zulässig ist – eine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft ist somit nicht erforderlich. Für Kapitalanleger ergibt sich daraus die Chance, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen und weitere Mieteinnahmen zu generieren.

Der Kaufpreis beträgt 220.000 € für die Wohnung zuzüglich 50.000 € für das Dachgeschoss, somit insgesamt 270.000 €.

Insgesamt verbindet dieses Angebot eine flexible Nutzbarkeit, eine zeitgemäße Haustechnik und echtes Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26191189 - 77652 Offenburg

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in der Oststadt von Offenburg, der größten Stadt des Ortenaukreises mit rund 62.000 Einwohnern und einem lebendigen Oberzentrum für die gesamte Region.

Besonders geschätzt wird diese Lage für ihre hervorragende Anbindung: Der Offenburger Hauptbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und verbindet den Standort über die Fernbahnstrecke Karlsruhe–Freiburg mit ICE- und IC-Halt direkt mit Karlsruhe, Freiburg, Baden-Baden und Straßburg. Auch das Ortenau Klinikum befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, die Hochschule Offenburg mit ihrem Campus an der Badstraße rund 1,5 km entfernt.

Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht die Autobahn A5 über die Anschlussstelle Offenburg in etwa zehn Minuten. Durch die Lage im Dreiländereck sind zudem beliebte Ziele wie der Europa-Park in Rust, der Schwarzwald und die Weinorte am Oberrhein schnell erreichbar.

Das direkte Wohnumfeld lässt im Alltag keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Gastronomie, Schulen und Kindergärten liegen in der Nähe, und auch die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandels- und Kulturangebot ist bequem zu Fuß erreichbar.

Objektnummer: 26191189 - 77652 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