Offenburg

3 Wohnungen | A+ Effizienz | Kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26191195



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 726 m²

Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

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

Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26191195
Wohnfläche	ca. 227 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 106 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	02.06.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	26.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Die Immobilie

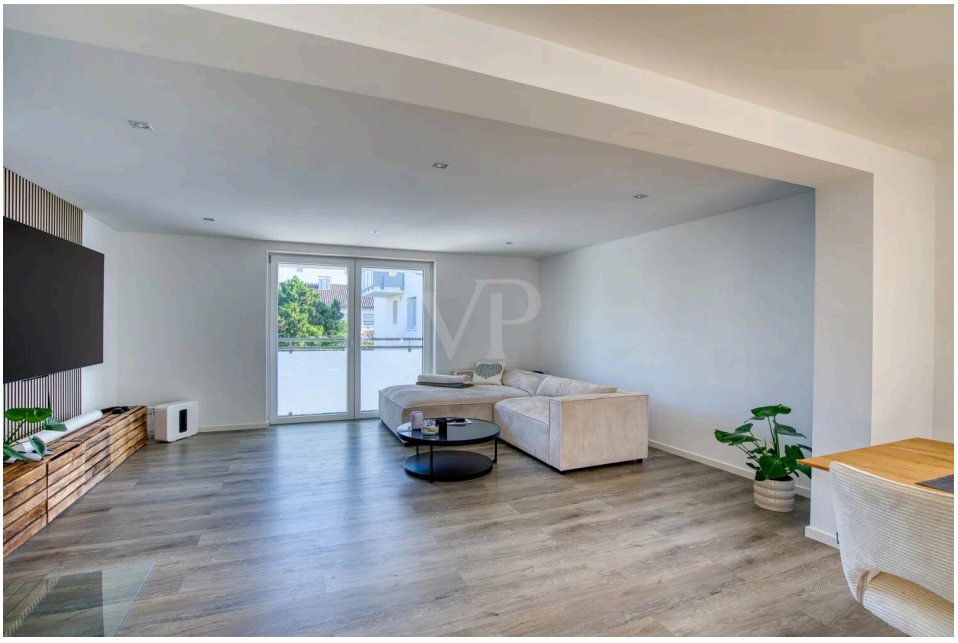




Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Die Immobilie





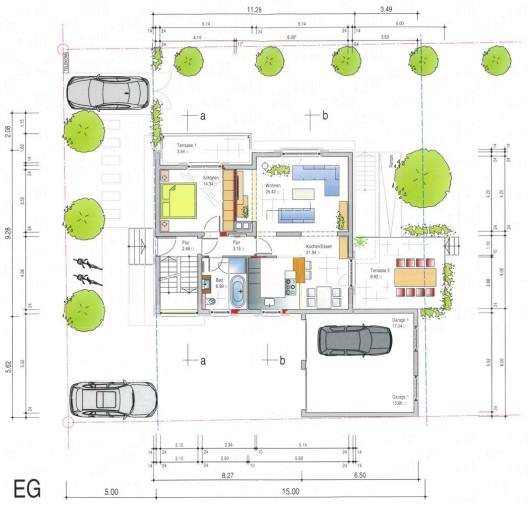
Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Die Immobilie

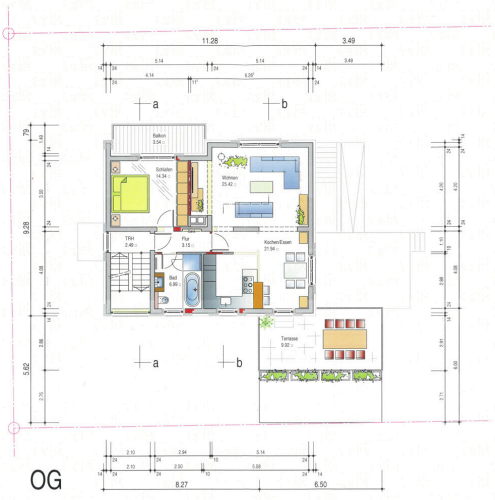


Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

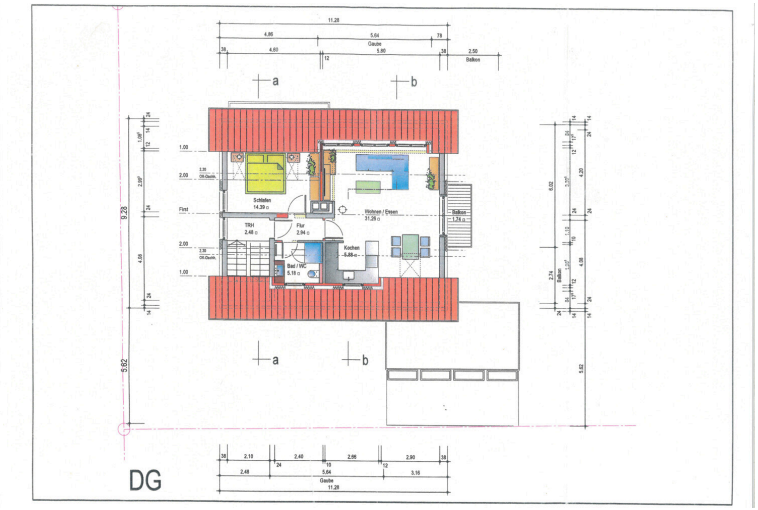
Grundrisse



EG



OG



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: 26191195 - 77656 Offenburg

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2016 umfassend kernsaniert und präsentiert sich technisch wie energetisch auf neuestem Stand. Im Rahmen der Kernsanierung wurden unter anderem ein neues Dach mit beidseitigen Flachdachgauben, eine Wärmepumpe, eine Fassadendämmung, eine Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut. Das Objekt erreicht die Energieeffizienzklasse A+ und verbindet damit moderne Wohnqualität mit niedrigen Bewirtschaftungskosten, ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger von Interesse ist.

Das Haus verfügt über drei Wohneinheiten, die durchgehend hochwertig ausgestattet sind. Alle Wände sind Q4-gespachtelt und geschliffen. Die Böden sind in hochwertigem Vinylparkett gestaltet. Alle Wohnungen verfügen über deckenhoch geflieste Badezimmer mit bodentiefen Duschen sowie über hochwertige Einbauküchen. Die Küchen im Erd- und Obergeschoss sind zusätzlich mit einem Bora-Kochfeld ausgestattet. Sämtliche Fenster im Haus sind mit elektrischen Rollläden versehen. Eine Video-Sprechanlage von Siedle sorgt für sichere Kommunikation mit Besuchern.
Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer sowie eine offene Küche mit Essbereich und einen exklusiven Monolith-Kaminofen aus schwarz-poliertem Granit. Von hier aus gelangt man auf zwei Terrassen sowie in den fast 300 m² großen Garten mit hochwertigem Rollrasen. Die Wohnung im Obergeschoss bietet denselben Grundriss, ergänzt um einen vom Schlafzimmer zugänglichen Balkon sowie eine großflächige Terrasse auf der Garage, die vom Wohnzimmer aus betreten werden kann. Auch diese Wohnung verfügt über einen exklusiven Granit-Kaminofen in gleich hochwertiger Ausführung. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Wohnung im Dachgeschoss: Sie ist bis zum Dachspitz geöffnet, was ihr ein luftiges und modernes Raumgefühl verleiht. Auch hier ist vom Wohnzimmer aus ein Balkon erreichbar.

Im Außenbereich stehen zwei Garagen sowie fünf Stellplätze zur Verfügung.
Aktuell sind alle drei Wohnungen vermietet und erwirtschaften eine Jahresmiete von 39.000 €. Damit eignet sich das Objekt sowohl als unkomplizierte Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die eine Wohnung selbst beziehen und die übrigen Einheiten vermieten möchten.

Mit der Kombination aus hochwertiger Kernsanierung, moderner Ausstattung, exzellenter Energiebilanz und einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit bietet dieses Mehrfamilienhaus eine attraktive Gelegenheit für unterschiedliche Käuferprofile.

Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Ausstattung und Details

- Kernsanierung im Jahr 2016
- Energieeffizienzklasse A+
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Elektrische Rollladen
- Wände in Q4-Qualität gespachtelt und geschliffen
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnungen
- Deckenhoch geflieste Badezimmer mit bodentiefen Duschen
- Hochwertige Einbauküchen in allen Wohnungen
- Monolith-Kamine in EG und OG
- Sichtbarer Dachstuhl in der Dachgeschosswohnung
- Bild-Sprechanlage von Siedle

Objektnummer: 26191195 - 77656 Offenburg

Alles zum Standort

Das Dreifamilienhaus befindet sich im Stadtteil Albersbösch in Offenburg, einem ruhigen und gut angebundenen Wohngebiet im Westen der Stadt. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und besonders für Familien und Paare attraktiv. In kurzer Entfernung liegen weitläufige Waldgebiete, die zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien einladen. Auch ein beliebter Badesee sorgt an warmen Tagen für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, ohne auf eine ruhige Wohnatmosphäre verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Bäckereien und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote ergänzen das attraktive Umfeld. Trotz der grünen Lage überzeugt Albersbösch durch eine sehr gute Verkehrsanbindung: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sind schnell erreichbar. Die Offenburger Innenstadt ist in unter 10 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 26191195 - 77656 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