Offenburg

# Innenstadtnahe 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eingetragenem Wohnrecht

***Αριθμός ακινήτου: 26191197***




**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 97.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 68 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 2**

**Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ???????????

## Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 26191197 |
| ????????? | ca. 68 m² |
| ?????? | 2 |
| ??????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1950 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 97.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | ????????? ???????? 3,57 % (????. ???) ??? ??? ???????????????? ????? ?????? |
| ?????? | ?????, ????????????? ??????? |

**Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ??????? ????????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 27.07.2033 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 216.7 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | G |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1950 |

**Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg**

# ?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg**

# ?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg**

# ?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg**

# ??? ????? ????????

**Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten in innenstadtnaher Lage von Offenburg.**

**Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein getrenntes WC. Der über die Küche zugängliche Balkon bietet zusätzlichen Platz im Freien. Ein Kamin ergänzt die Ausstattung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.**

**Im Jahr 2026 wurden sämtliche Fenster der Wohnung durch moderne, zweifachverglaste Kunststofffenster ersetzt. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die im Jahr 2010 erneuert wurde.**

**Im Zuge des Verkaufs wird zugunsten des derzeitigen Mieters ein lebenslanges, unentgeltliches Wohnrecht im Grundbuch eingetragen. Der Wohnrechtsberechtigte übernimmt die laufenden Nebenkosten der Wohnung selbst.**

**Die Immobilie eignet sich insbesondere für Käufer, die langfristig in Immobilienvermögen investieren möchten**

**Sichern Sie sich diese Gelegenheit zum Erwerb einer Wohnung in innenstadtnaher Lage von Offenburg mit langfristiger Perspektive.**

**Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg**

# ??? ??? ??? ?????????

**Die Wohnung befindet sich in innenstadtnaher Lage von Offenburg und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Offenburg zählt zu den wirtschaftlich bedeutenden Städten der Ortenau und bietet als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort eine hohe Lebensqualität. Die zentrale Lage im Rheintal, die gute Verkehrsanbindung sowie das vielfältige Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitangebot machen die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.**

**Das direkte Wohnumfeld zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine ausgezeichnete Nahversorgung aus. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Edeka und PENNY, befinden sich in der näheren Umgebung. Auch verschiedene Bäckereien, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.**

**Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Bildungsangebot. Die Kaufmännische Schule, das Kreisschulzentrum sowie das Grimmelshausen-Gymnasium befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Hochschule Offenburg ist gut erreichbar.**

**Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Arztpraxen und Apotheken im direkten Umfeld sichergestellt. Darüber hinaus befindet sich die St. Josefsklinik in der Nähe.**

**Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten mehrere Bushaltestellen in der Umgebung. Der Offenburger Hauptbahnhof ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.**

**Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich unter anderem der nahe gelegene Bürgerpark an. Auch die Offenburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist bequem erreichbar.**

**Die Kombination aus innenstadtnaher Lage, guter Verkehrsanbindung und umfassender Infrastruktur macht diesen Standort zu einer interessanten Adresse für langfristig orientierte Immobilienkäufer.**

**Αριθμός ακινήτου: 26191197 - 77652 Offenburg**

# ?????????? ????????????

**??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:**


**Christian Schmeichel**

---

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*


---

**www.von-poll.com**