Offenburg

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Top Zustand mit Garage

Property ID: 25191229

PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 75 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

At a glance

Property ID	25191229
Living Space	ca. 75 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1965

Purchase Price	260.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	10.03.2034

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	46.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

The property

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

The property

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

The property

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

The property

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

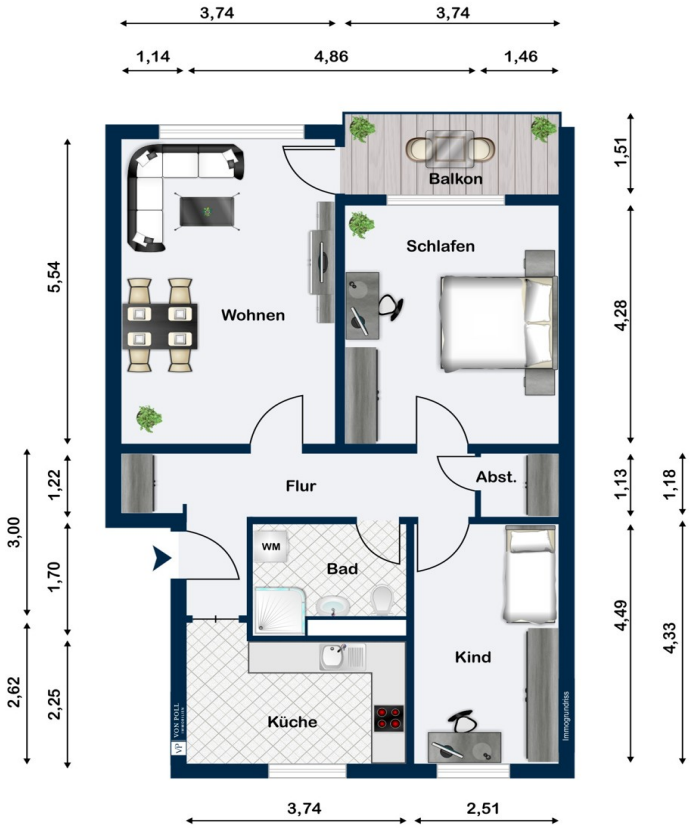
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

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

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

A first impression

Zum Verkauf steht eine gut gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1965, gelegen in unmittelbarer Nähe zum Gifizsee.
Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flur, von dem aus sich die Küche rechts befindet. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Gegenüber der Küche befindet sich das helle Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum sonnigen Balkon. Zusätzlich bietet die Wohnung zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lassen. Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum vervollständigt die Wohnfläche.
Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand, es besteht kein Sanierungsstau. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungen durchgeführt: 2019 wurden Elektrik und Bodenbeläge erneuert, 2020 das Badezimmer modernisiert und 2024 die Wohnungstür ausgetauscht. Die Fassade des Hauses wurde bereits 2008 gedämmt. Die Fenster sind ebenfalls in gutem Zustand. Aktuell werden die Steigleitungen erneuert, um den Wohnkomfort weiter zu verbessern.
Zur Wohnung gehören außerdem ein geräumiger Kellerraum sowie eine Garage in unmittelbarer Nähe zum Gebäude. Die Garage ist im Preis enthalten (Wert: 15.000 €).
Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

All about the location

Der Stadtteil Uffhofen liegt im Südwesten von Offenburg und zeichnet sich durch seine direkte Nähe zum beliebten Gifizsee aus, der als Naherholungsgebiet mit Badebereich, Spielplätzen und Spazierwegen für hohe Lebensqualität sorgt. Die Wohngegend bietet eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre mit viel Grün. Gleichzeitig ist die Lage gut an das Offenburger Zentrum angebunden. Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Bahnhof, während die nahegelegene B3 und die A5 eine hervorragende Erreichbarkeit in die gesamte Region gewährleisten.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants schaffen eine ausgezeichnete Infrastruktur direkt vor Ort. Uffhofen überzeugt mit einem aktiven Gemeinschaftsleben, naturnaher Lage und einem hohen Freizeitwert – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnahes Wohnen mit Erholung im Grünen verbinden möchten.

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 46.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25191229 - 77656 Offenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com