

Offenburg

# Gemütliches Reihenendhaus mit Garten und Stellplatz

CODE DU BIEN: 25191114

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 277 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191114
Surface habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1954
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	340.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	401.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.01.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004



CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propriété





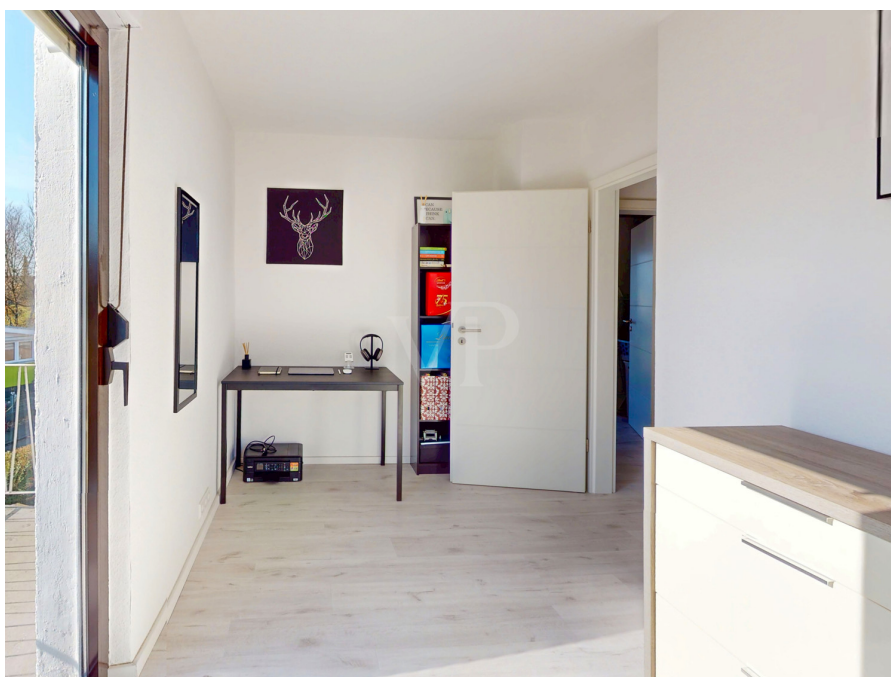
CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propriété



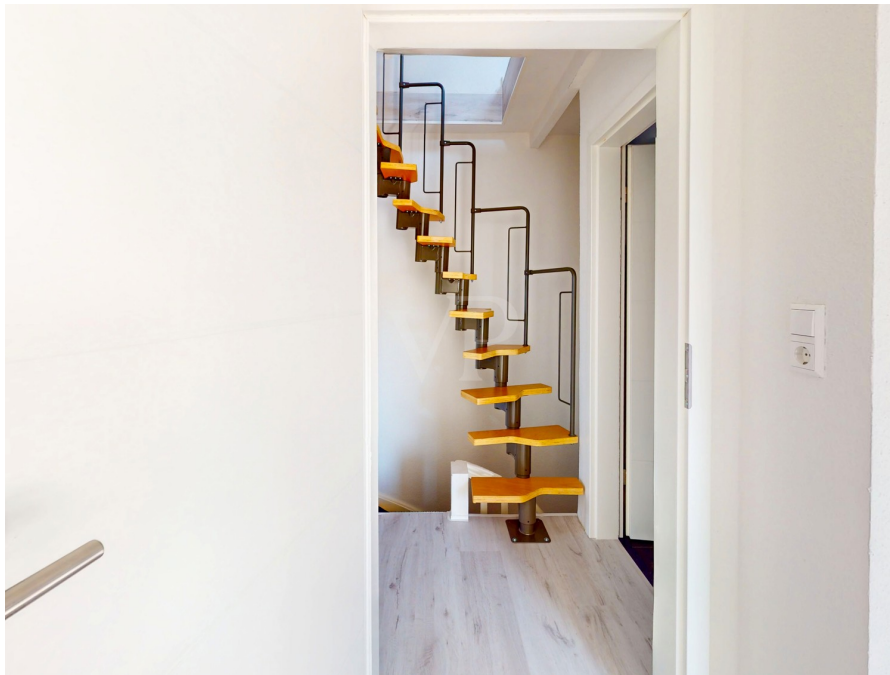
CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## La propriété



### 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](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## Plans d'étage





Obergeschoss





Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## Une première impression

Hiermit präsentieren wir Ihnen dieses gemütliche Reihenendhaus in einer ruhigen Wohngegend von Offenburg. Das im Jahr 1953 erbaute Haus bietet mit seinen vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 277 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2020 präsentiert sich das Haus in einem modernen und gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene, voll ausgestattete Küche, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur nicht einsehbaren Terrasse und dem angrenzenden Garten, perfekt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Das Obergeschoss beherbergt zwei gemütliche Zimmer, die jeweils über einen eigenen Balkon verfügen und flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Duschwanne. Über eine Spindeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das bereits als zusätzlicher Wohnraum ausgebaut wurde. Dieser Bereich lässt sich nach Ihren Vorstellungen gestalten, sei es als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice, Fitnessraum oder als Rückzugsort für Ihre kreativen Ideen. Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und umfasst zwei zusätzliche Räume. Der erste Raum dient als Waschkraum und ist mit einer funktionierenden Dusche, einem Waschbecken sowie Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ausgestattet. Zudem befindet sich hier eine Gasheizung aus dem Baujahr 2004. Falls gewünscht, kann dieser Raum in ein Badezimmer umgewandelt werden. Der zweite Raum bietet großzügigen Stauraum. Zusätzlich steht ein Stellplatz für ein Fahrzeug direkt am Haus zur Verfügung. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg

## Tout sur l'emplacement

Albersbösch, ein begehrter und ruhiger Stadtteil von Offenburg, überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen. Dank der Buslinie S2 sind die Offenburger Innenstadt sowie der Bahnhof innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an Straßburg sowie an umliegende Städte wie Karlsruhe und Freiburg. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem großen Angebot an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Nahegelegene Wald- und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder bieten weitere Gelegenheiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer guten Infrastruktur und naturnaher Umgebung ist Albersbösch ein äußerst attraktiver Wohnort für Paare und Familien.



**CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 401.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25191114 - 77656 Offenbourg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
E-Mail: [offenbourg@von-poll.com](mailto:offenbourg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)