

Offenburg

# Gewerbeimmobilie mit attraktiven Mieteinnahmen in zentraler Lage von Offenburg

CODE DU BIEN: 25191121



PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 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: 25191121 - 77652 Offenburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191121	Prix d'achat	375.000 EUR
Année de construction	2014	Retail space	Surface de vente
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 115 m <sup>2</sup>
		Espace commercial	ca. 115 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2025	Consommation d'énergie	22.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

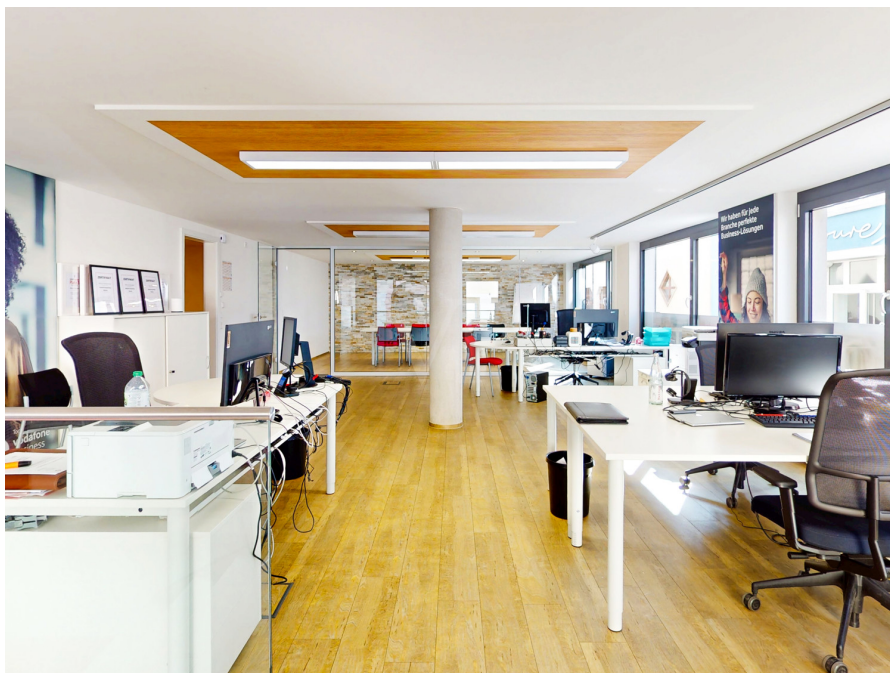
## La propriété





CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

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

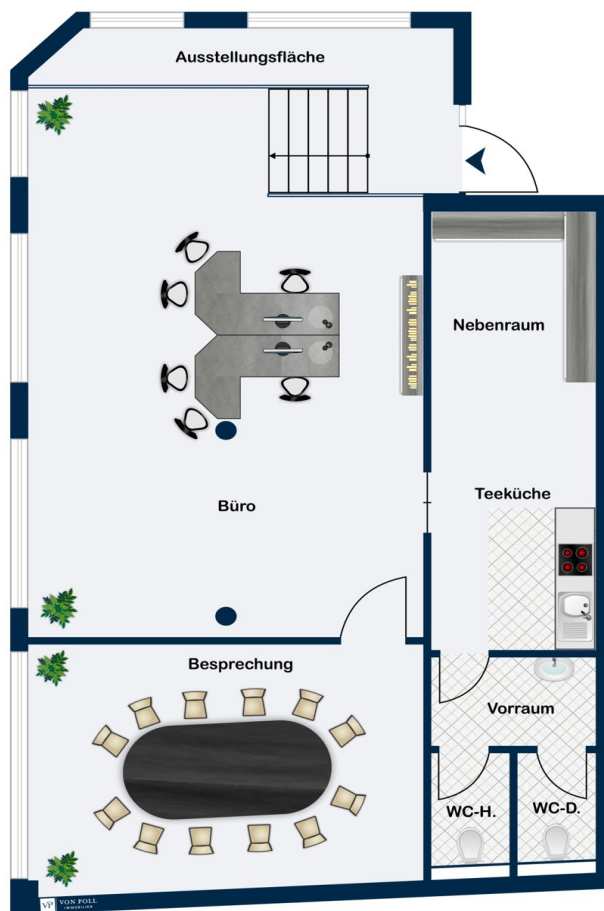
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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: 25191121 - 77652 Offenburg

## Plans d'étage



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: 25191121 - 77652 Offenburg

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine moderne Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, im Jahr 2014 erbauten Mehrfamilienhauses und ist aktuell an einen Vodafone-Business-Shop vermietet. Der bestehende Mietvertrag wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und bringt eine monatliche Kaltmiete von 1.500?€, was eine gute Einnahmequelle darstellt. Hierbei handelt es sich um eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer solide vermieteten Immobilie mit langfristigem Potenzial sind. Die Gewerbefläche umfasst ca. 115?m<sup>2</sup> und hat einen praktischen Grundriss. Beim Betreten der Einheit eröffnet sich ein großzügiger, heller Verkaufsraum, der vielseitig nutzbar ist. Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Besprechungsraum mit schallisolierender Glaswand, einen Nebenraum mit einer Küche inklusive eines Aufenthaltsraums für Mitarbeiter sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. Die moderne Ausstattung und die gepflegten Räumlichkeiten sorgen für ein komfortables Arbeitsumfeld. Im Winter sorgt die Fußbodenheizung für eine angenehme Temperatur. Dank der Innenstadtlage bietet die Immobilie sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch viel Laufkundschaft. Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine attraktive Kombination aus moderner Bausubstanz, bestehendem Mietverhältnis und guter Lage.



**CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Offenburg liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Baden-Württemberg, unweit der französischen Grenze. Als größte Stadt des Ortenaukreises mit rund 62.000 Einwohnern ist Offenburg in der Oberrheinebene eingebettet, zwischen Schwarzwald und Rhein. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit: Der Hauptbahnhof ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt, die Autobahn A5 (Anschlussstelle Offenburg) erreicht man in etwa 10 Fahrminuten. Mehrere Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe, sodass die Immobilie auch optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist. Die Innenstadt bietet durch ihre gute Sichtbarkeit und hohe Laufkundschaft eine ausgezeichnete Geschäftslage. Der Stadtkern ist von einer gut erhaltenen historischen Altstadt geprägt, die zahlreiche Plätze, Fußgängerzonen und Einkaufsmöglichkeiten umfasst. Zentrale Anlaufpunkte sind der Marktplatz mit dem barocken Rathaus, das Kulturforum und die Lange Straße als Hauptgeschäftsstraße. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen machen die Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum der Region. Offenburg profitiert von seiner Nähe zur französischen Grenze (ca. 20 km nach Straßburg) und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Freiburg und Karlsruhe.

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 Offenburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25191121 - 77652 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)