

Offenburg

# Reihenhaus mit Potenzial – inkl. Garage & Garten

??????? ??????: 25191131

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ?????: 240.000 EUR • ??????: ca. 95 m<sup>2</sup> • ?????: 3 • ????? ???: 171 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25191131 - 77656 Offenburg

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

??????? ?????????: 25191131 - 77656 Offenburg

?? ??? ??????

|                    |                       |               |                       |
|--------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ??????? ?????????  | 25191131              | ????? ??????? | 240.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 95 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????          | 3                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 2                     |               | MwSt.) des            |
| ??????????         |                       |               | beurkundeten          |
|                    |                       |               | Kaufpreises           |
| ?????????          | 2                     | ?????????     | ????????              |
| ????? ???????????? | 1955                  | ????????????? |                       |
|                    |                       | ????????      | ?????????, WC         |
|                    |                       |               | ?????????????,        |
|                    |                       |               | ?????????             |

??????? ???????: 25191131 - 77656 Offenburg

????????????? ??????????

|                                                    |                          |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ???? ???????????                                   | ??????? ???????<br>????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 17.07.2035               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 209.80 kWh/m²a |
|                                                    |                          | ???????????<br>??????????????<br>???????????                                 | G              |
|                                                    |                          | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1955           |

??????? ?????????: 25191131 - 77656 Offenburg

?? ????????



???????? ?????????: 25191131 - 77656 Offenburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25191131 - 77656 Offenburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25191131 - 77656 Offenburg

?? ?????????



???????? ??: 25191131 - 77656 Offenburg

?? ???????



??????? ?????????: 25191131 - 77656 Offenburg

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

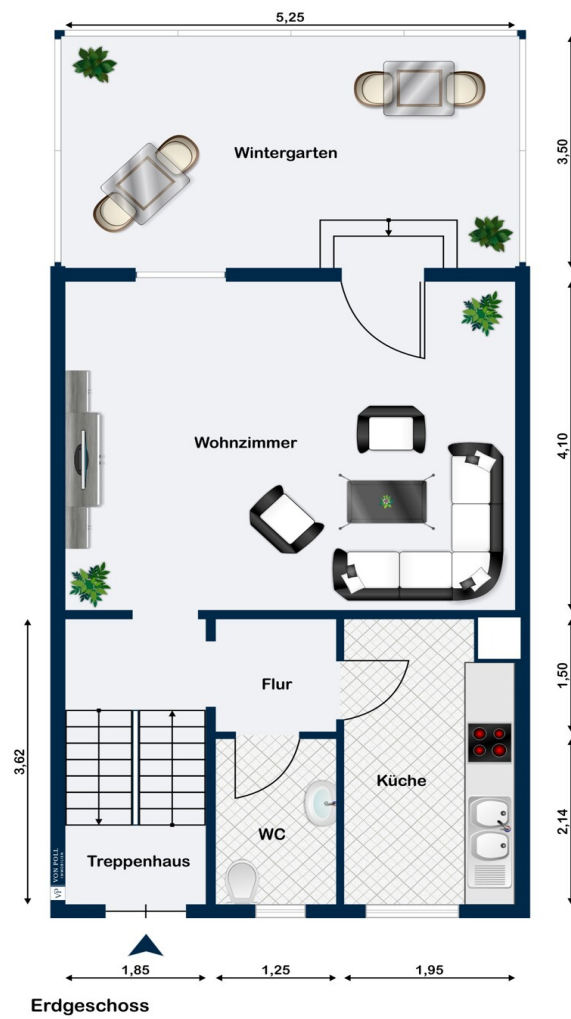
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

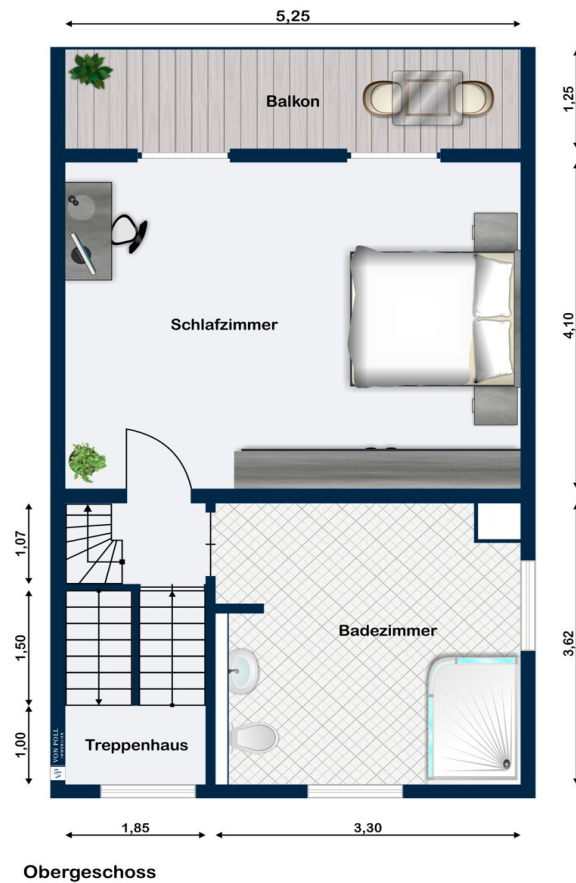
Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

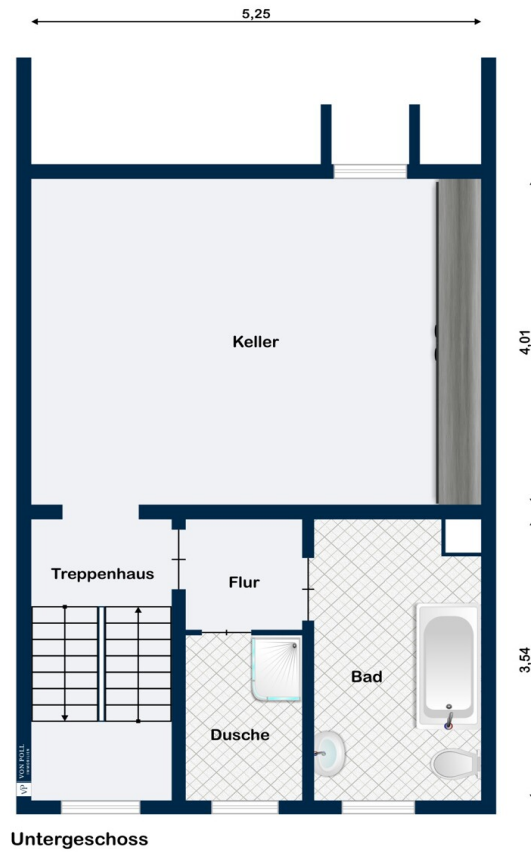
??????? ?????????: 25191131 - 77656 Offenburg

???????



Erdgeschoss





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25191131 - 77656 Offenburg

??? ?????? ??????????

Hiermit präsentieren wir Ihnen ein sanierungsbedürftiges Reihemittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> sowie einer ca. 171 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, der auch Zugang zum Keller bietet. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Gäste-Wc, sowie der Wohn- und Essbereich. Von hier aus erreichen Sie die überdachte Terrasse, die nahtlos in den Garten übergeht. Der Garten bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Balkon, sowie ein geräumiges Badezimmer, das bei Bedarf in ein weiteres Schlafzimmer umgewandelt werden kann.

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als weiteres Schlafzimmer oder als Büro nutzen lässt.

Das Kellergeschoss ist ausgestattet mit einem Heizraum, einem Abstellraum und einem weiteren Badezimmer. Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2009. Das Haus erstreckt sich somit über insgesamt vier Etagen und wartet auf neue Eigentümer, die mit kreativen Ideen und handwerklichem Geschick neues Leben in diese Immobilie bringen möchten.

Zum Haus gehört außerdem eine Garage, die in wenigen Gehminuten erreichbar ist und im Kaufpreis enthalten ist.

Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25191131 - 77656 Offenburg

???????????????? ???? ?????????

- Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2009.
- Die Fenster auf der Ostseite wurden im Jahr 2007 erneuert

??????? ???????: 25191131 - 77656 Offenburg

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnlage im Offenburger Stadtteil Albersbösch. Sie liegt ruhig, ist jedoch gleichzeitig hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich im direkten Umfeld und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten ist bestens gesorgt. Der nahegelegene Bürgerwaldsee, weitläufige Grünflächen und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung im Freien.

Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort erreichen Sie den Offenburger Hauptbahnhof in etwa acht Minuten. Die Auffahrten zur B3, B33 und A5 sind ebenfalls schnell und bequem mit dem Auto erreichbar.

??????? ???????: 25191131 - 77656 Offenburg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 209.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ???????: 25191131 - 77656 Offenburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

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

---

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