

Offenburg

# Reihenhaus mit Potenzial – inkl. Garage & Garten

Número da propriedade: 25191131

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 240.000 EUR • ÁREA: ca. 95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 171 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25191131              | Preço de compra             | 240.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 95 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 3                     |                             |                                                                           |
| Quartos               | 2                     |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 2                     | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Ano de construção     | 1955                  | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Varanda                                          |

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## Dados energéticos

|                                   |                  |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 17.07.2035       | Procura final de energia                                 | 209.80 kWh/m²a           |
|                                   |                  | Classificação energética                                 | G                        |
|                                   |                  | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1955                     |

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

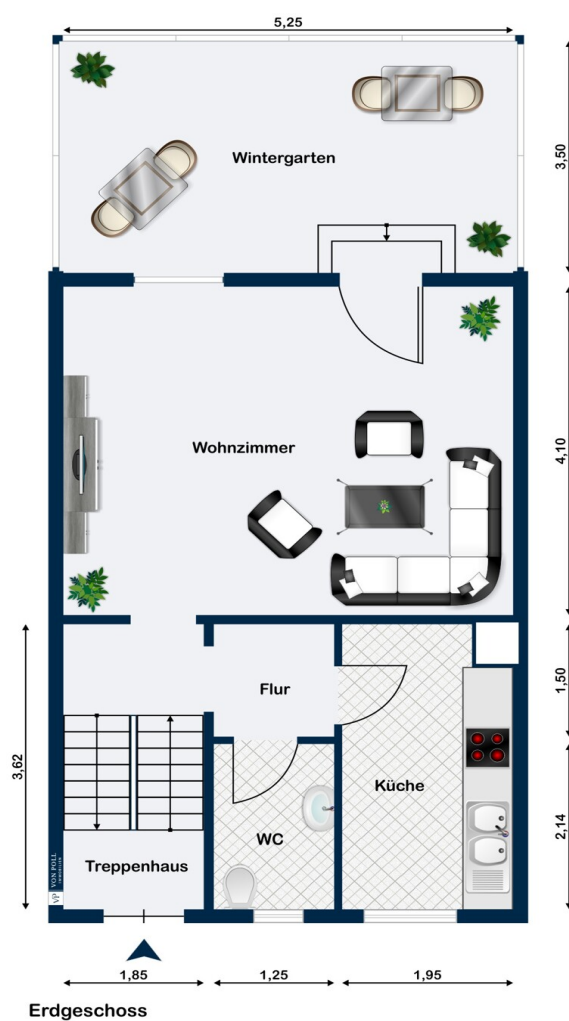
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

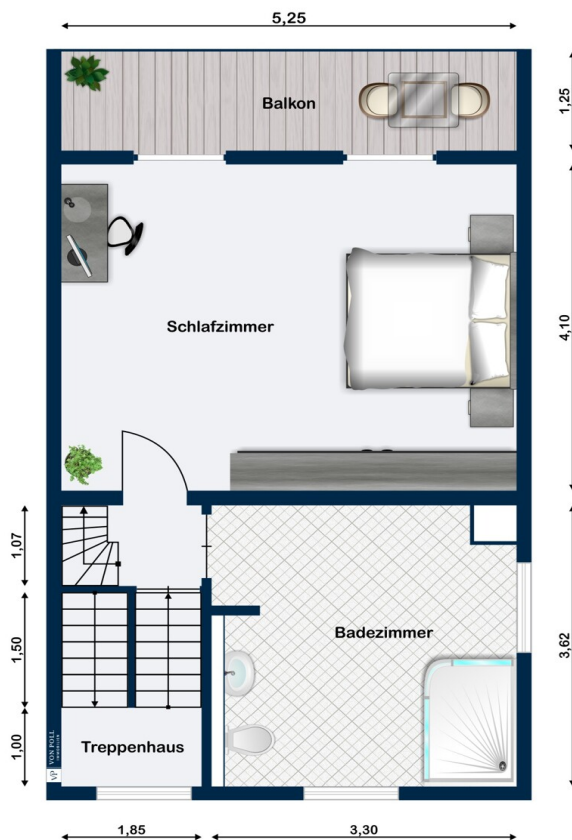
Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

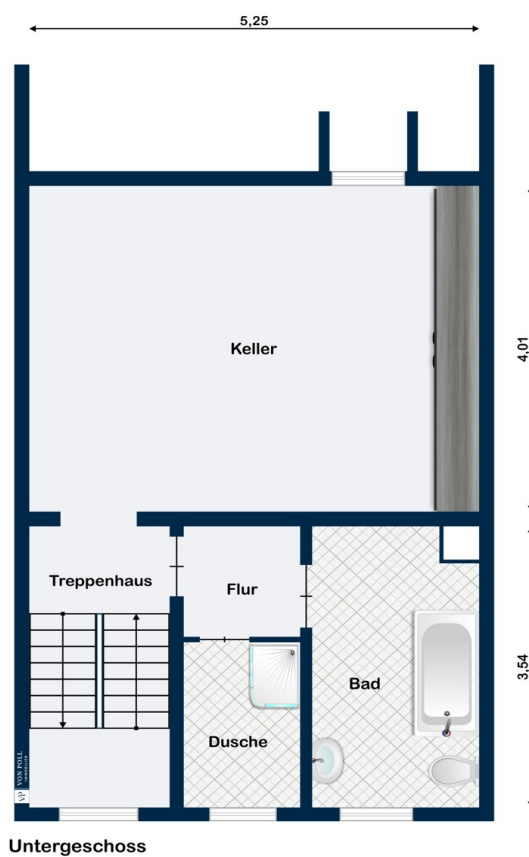
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25191131 - 77656 Offenburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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