

Offenburg

Beeindruckendes Grundstück in bester Lage: viel Grün & Privatsphäre für Ihr Traumhaus

Objektnummer: 25191124

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.236 m²

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25191124
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	10.11.2034	Endenergiebedarf	315.80 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

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

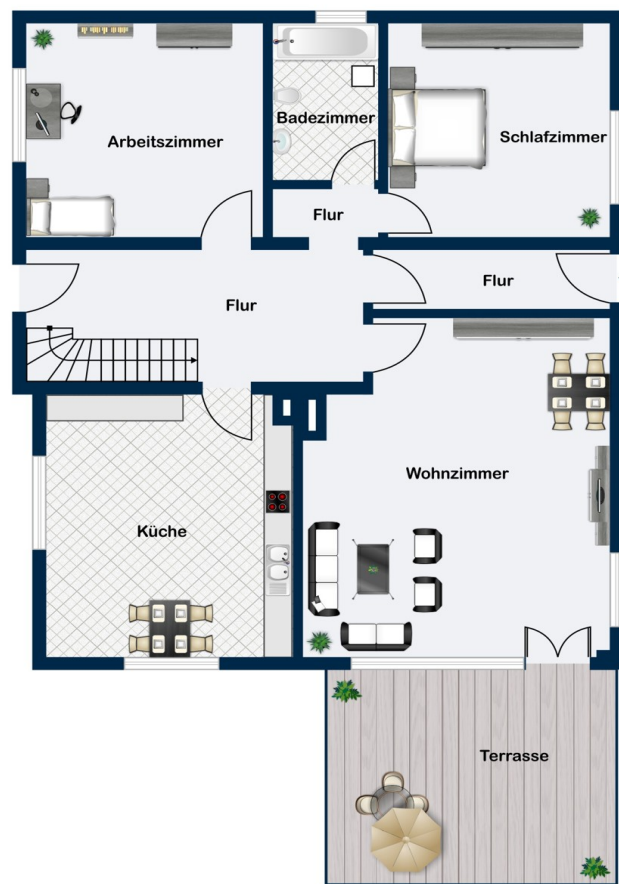
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

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

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Ein erster Eindruck

In der beliebten Oststadt steht dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 zum Verkauf. Das massiv gebaute Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 190m² und befindet sich auf einem beeindruckenden, uneinsehbaren Grundstück. Das Gesamtgrundstück setzt sich aus vier Flurstücken zusammen und umfasst insgesamt ca. 2.236m². Ein echtes Highlight in dieser gefragten Lage. Das Hauptgrundstück ist ca. 1.217m² groß und liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Hier ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen erlaubt. Die angrenzenden Flurstücke mit zusammen rund 1.019m² Fläche befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Eine Bebauung ist dort nicht gestattet, die Flächen gelten als großzügiger Gartenbereich – ideal für Naturliebhaber, die Wert auf viel Grün und Privatsphäre legen. Das Haus aus dem Jahr 1960 ist sanierungsbedürftig. Beim Betreten des Hauses führt rechts vom Eingangsbereich eine Treppe direkt ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gästezimmer, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, eine großzügige Küche sowie eine separate Hintertür, die in den weitläufigen Garten führt. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer. Zudem ist das Haus vollunterkellert. Der Außenbereich ist eine wahre Wohlfühloase. Der große Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Besonders hervorzuheben ist der 8 × 5 Meter große Pool, der sich teilweise auf einem der Landschaftsschutzgrundstücke befindet. Da er bereits vor Ausweisung des Schutzgebiets errichtet wurde, genießt er Bestandsschutz und darf weiterhin genutzt werden. Ein weiteres Highlight ist das separate Gartenhäuschen, das mit Sauna, Dusche und WC ausgestattet ist – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Diese Immobilie vereint großzügigen Raum, Privatsphäre und eine hervorragende Lage. Auf diesem Grundstück lässt sich ein echtes Traumhaus verwirklichen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Alles zum Standort

Die Stadt Offenburg ist die sonnigste Stadt Deutschlands und die größte Stadt des Ortenaukreises. Sie liegt im Westen Baden-Württembergs. Das Haus befindet sich in der gefragtesten Lage von Offenburg – der Oststadt. Sowohl die Innenstadt als auch der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt wurde durch das große Einkaufszentrum „Ree Carré“ ergänzt und bietet florierende Geschäfte, Restaurants und Bars. Die Oststadt verfügt ebenfalls über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Bäckereien, einen Lebensmittelladen, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Die Einheimischen schätzen die Lage aufgrund ihrer hervorragenden Infrastruktur und dem Altbauflair. So zählt die Oststadt zu den am stärksten nachgefragten Wohnlagen der Stadt. Diese begehrte Gegend ist gleichermaßen attraktiv für Jung und Alt, da sie sowohl eine gute Autobahnanbindung an die A5 Richtung Freiburg, Baden-Baden und Karlsruhe als auch eine schnelle Anbindung an die Rheintal-Bahnstrecke zwischen Basel und Karlsruhe bietet. Darüber hinaus ist die Verbindung nach Straßburg und die direkte Anbindung mit dem TGV nach Paris ein weiteres großes Plus, das Offenburg zu bieten hat.

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 315.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25191124 - 77654 Offenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29 Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com