

Offenburg

5,9% Rendite in der Innenstadt von Offenburg!

Property ID: 25191121



PURCHASE PRICE: 305.000 EUR



- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner



At a glance

Property ID	25191121
Year of construction	2014

Purchase Price	305.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 115 m ²
Commercial space	ca. 115 m²



Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	12.11.2025

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	22.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2013



The property







The property







The property







The property







Ihre Immobilienspezialisten

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

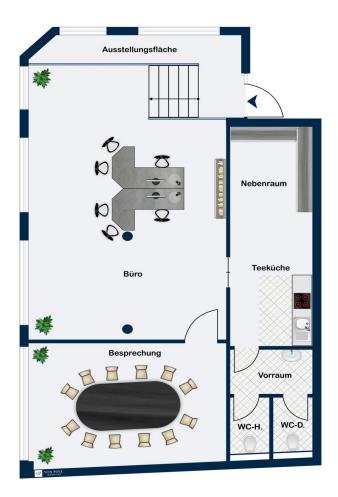
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

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



Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



A first impression

Kapitalanlage oder Eigennutzung – Moderne Gewerbeeinheit in Offenburg mit 5,9 % Rendite.

Zum Verkauf steht eine moderne Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2014. Die Gewerbefläche umfasst ca. 115?m² 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 Damenund Herren-WCs. Moderne Ausstattungsdetails wie die Fußbodenheizung sorgen für ein komfortables Arbeitsumfeld.

Aktuell ist diese Immobilie an einen Vodafone-Business-Shop vermietet. Der bestehende Mietvertrag wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und bringt eine monatliche Kaltmiete von 1.500?€, was einer Nettorendite von ca. 5?% entspricht und Kapitalanlegern eine stabile und planbare Einnahmequelle bietet.

Alternativ besteht für Selbstnutzer die Möglichkeit, die Einheit nach Absprache zu übernehmen und einen eigenen Laden oder Büroflächen zu realisieren. Dank der zentralen Lage profitieren Mieter oder Selbstnutzer von hoher Laufkundschaft, optimaler Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit.

Eckdaten auf einen Blick:

- Kaufpreis: 305.000 €

- Jahresmieteinnahmen: 18.000 €

Fläche: ca. 115 m²Baujahr: 2014

- Lage: Innenstadt Offenburg



All about the location

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.



Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com