

Offenburg

# Gemütliches Reihenendhaus mit Garten und Stellplatz

Objektnummer: 25191114

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 277 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

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

Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25191114      |
| Wohnfläche   | ca. 102 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1954          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 340.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 401.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2004           |

Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



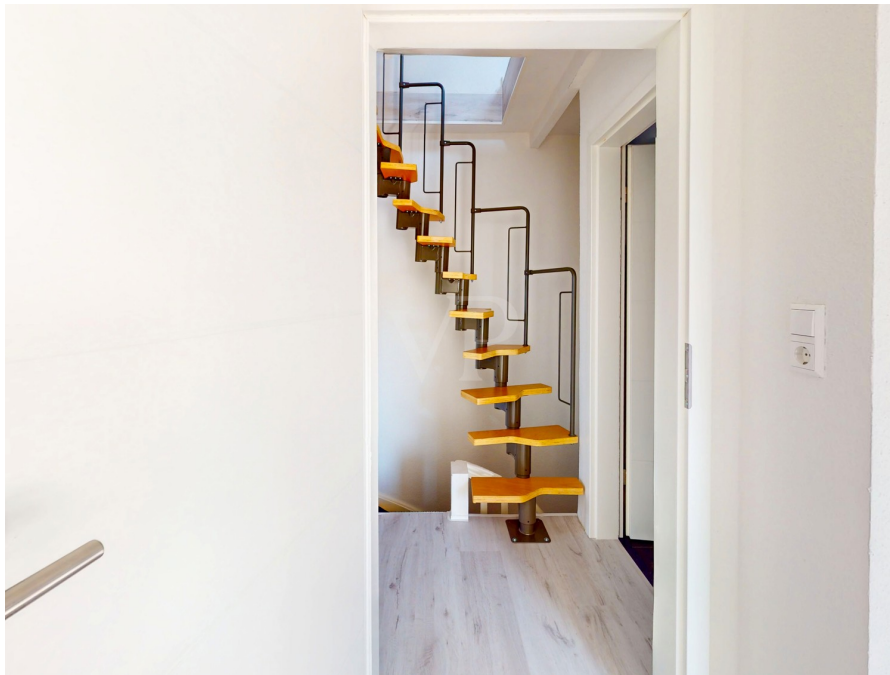
Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191114 - 77656 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](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Grundrisse





Obergeschoss



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: 25191114 - 77656 Offenburg

## Ein erster Eindruck

Hiermit präsentieren wir Ihnen dieses gemütliche Reihenendhaus in einer ruhigen Wohngegend von Offenburg. Das im Jahr 1953 erbaute Haus bietet mit seinen vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 277 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2020 präsentiert sich das Haus in einem modernen und gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene, voll ausgestattete Küche, die nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur nicht einsehbaren Terrasse und dem angrenzenden Garten, perfekt für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Das Obergeschoss beherbergt zwei gemütliche Zimmer, die jeweils über einen eigenen Balkon verfügen und flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Duschwanne. Über eine Spindeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das bereits als zusätzlicher Wohnraum ausgebaut wurde. Dieser Bereich lässt sich nach Ihren Vorstellungen gestalten, sei es als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice, Fitnessraum oder als Rückzugsort für Ihre kreativen Ideen. Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und umfasst zwei zusätzliche Räume. Der erste Raum dient als Waschraum und ist mit einer funktionierenden Dusche, einem Waschbecken sowie Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner ausgestattet. Zudem befindet sich hier eine Gasheizung aus dem Baujahr 2004. Falls gewünscht, kann dieser Raum in ein Badezimmer umgewandelt werden. Der zweite Raum bietet großzügigen Stauraum. Zusätzlich steht ein Stellplatz für ein Fahrzeug direkt am Haus zur Verfügung. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Alles zum Standort

Albersbösch, ein begehrter und ruhiger Stadtteil von Offenburg, überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen. Dank der Buslinie S2 sind die Offenburger Innenstadt sowie der Bahnhof innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an Straßburg sowie an umliegende Städte wie Karlsruhe und Freiburg. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einem großen Angebot an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Nahegelegene Wald- und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder bieten weitere Gelegenheiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer guten Infrastruktur und naturnaher Umgebung ist Albersbösch ein äußerst attraktiver Wohnort für Paare und Familien.

Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 401.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25191114 - 77656 Offenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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