

Offenburg

Gewerbeimmobilie mit attraktiven Mieteinnahmen in zentraler Lage von Offenburg

Objektnummer: 25191120

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 375.000 EUR

Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

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

Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25191120	Kaufpreis	375.000 EUR
Baujahr	2014	Büro/Praxen	Bürofläche
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 115 m ²

Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	12.11.2025	Endenergiebedarf	22.60 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2013

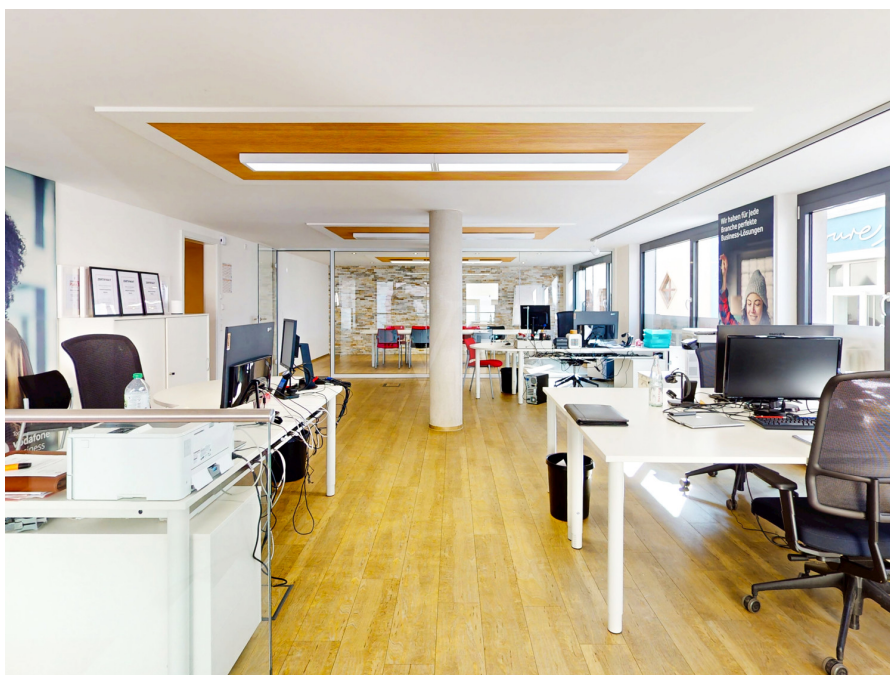
Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten

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

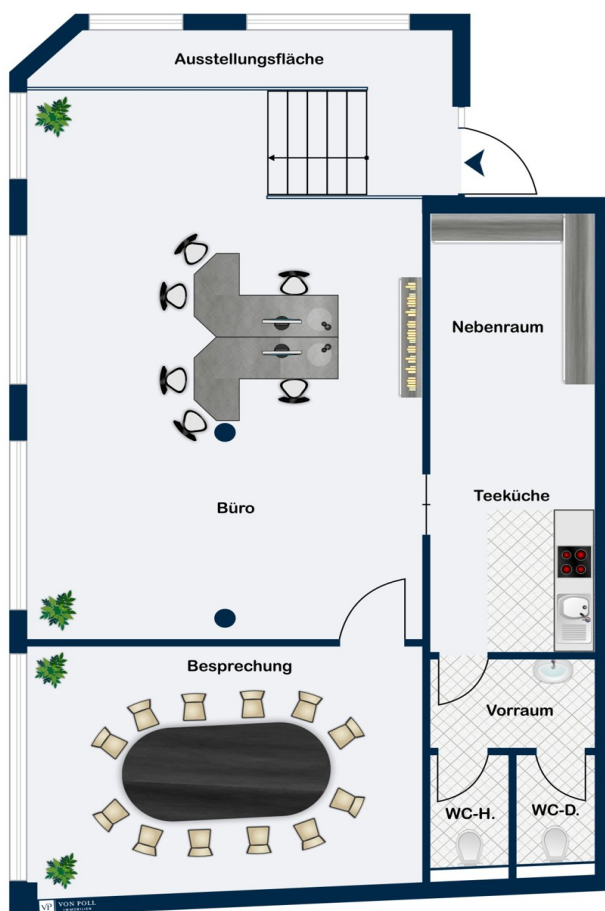
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

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

Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Grundrisse



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: 25191120 - 77652 Offenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine moderne Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten, im Jahr 2014 erbauten Mehrfamilienhauses und ist aktuell an einen Vodafone-Business-Shop vermietet. Der bestehende Mietvertrag wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und bringt eine monatliche Kaltmiete von 1.500?€, was eine gute Einnahmequelle darstellt. Hierbei handelt es sich um eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer solide vermieteten Immobilie mit langfristigem Potenzial sind. 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 Damen- und Herren-WCs. Die moderne Ausstattung und die gepflegten Räumlichkeiten sorgen für ein komfortables Arbeitsumfeld. Im Winter sorgt die Fußbodenheizung für eine angenehme Temperatur. Dank der Innenstadtlage bietet die Immobilie sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch viel Laufkundschaft. Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine attraktive Kombination aus moderner Bausubstanz, bestehendem Mietverhältnis und guter Lage.

Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25191120 - 77652 Offenburg

Sonstige Angaben

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 lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25191120 - 77652 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