

Offenburg

# Gewerbeimmobilie mit attraktiven Mieteinnahmen in zentraler Lage von Offenburg

CODICE OGGETTO: 25191120

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR

CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25191120	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Anno di costruzione	2014	Ufficio/studio	Spazio ufficio
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 115 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.11.2025	Consumo energetico	22.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

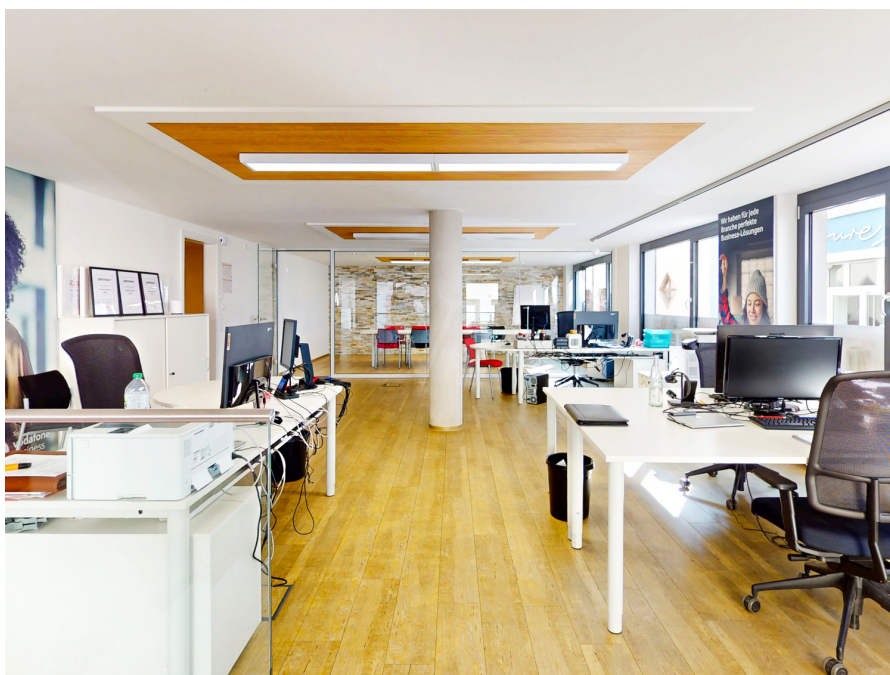
CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

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

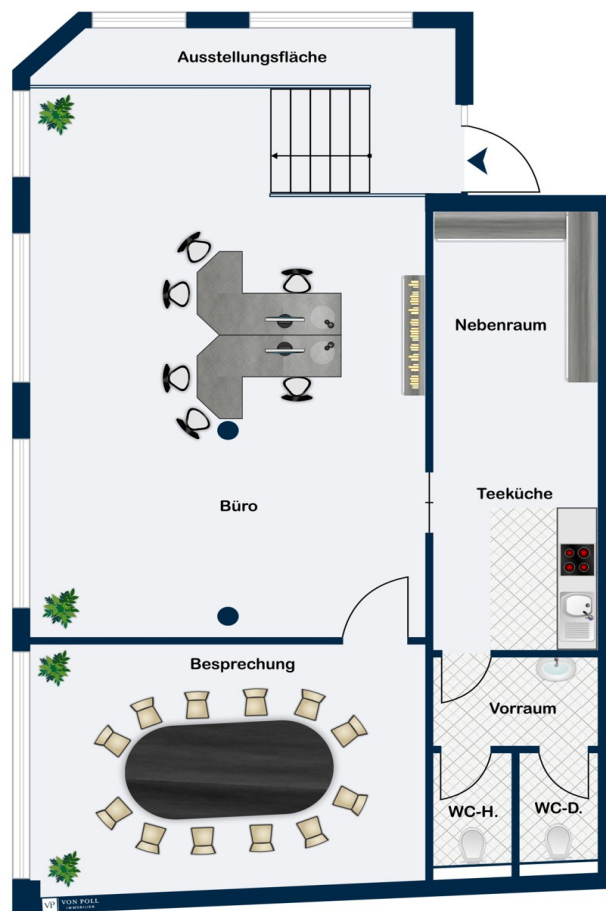
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg**

## Una prima impressione

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?m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: 25191120 - 77652 Offenburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)