

Offenburg

3 Wohnungen | A+ Effizienz | Kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

Codice oggetto: 26191195

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 920.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 726 m²

Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191195
Superficie netta	ca. 227 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	920.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 106 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	02.06.2036

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	26.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

La proprietà



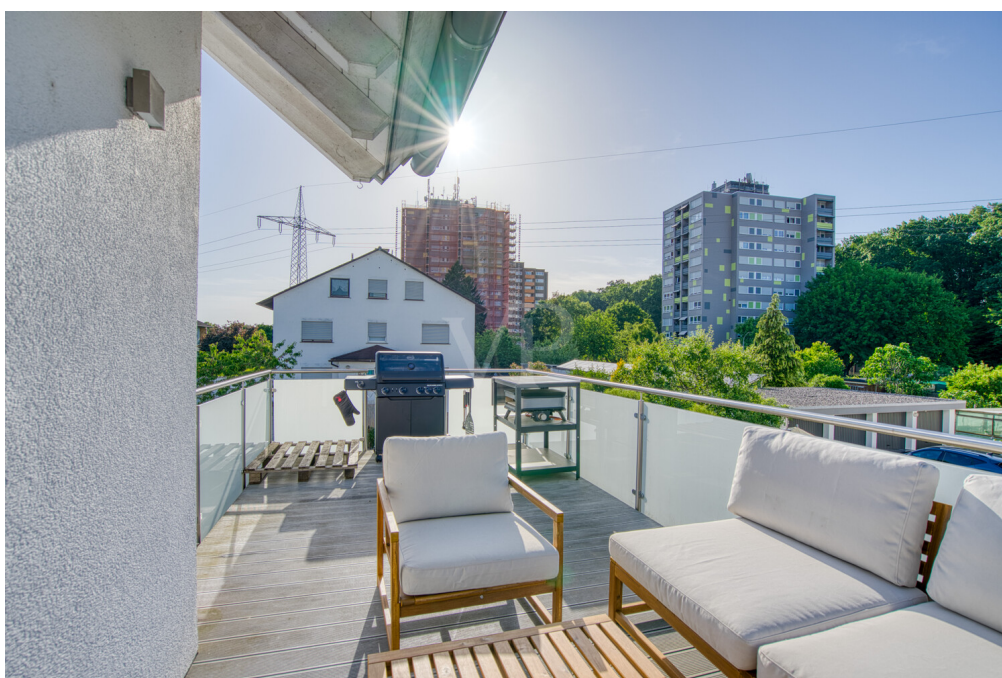
Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

La proprietà



Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

La proprietà



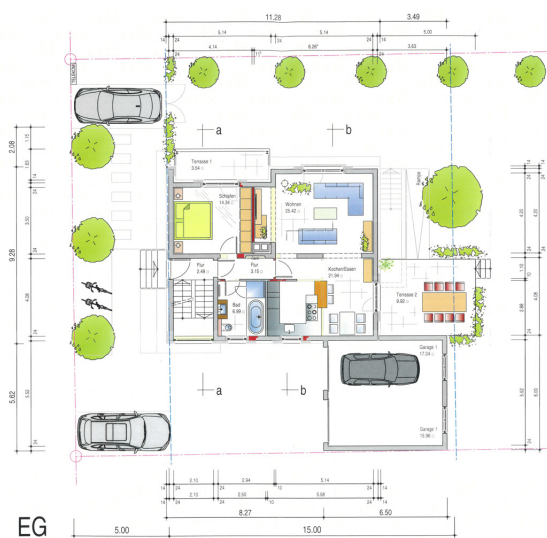
Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

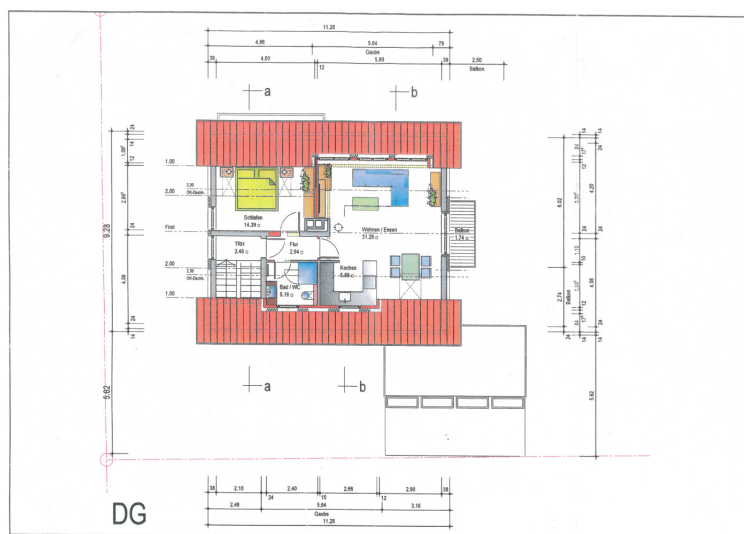
La proprietà



Codice oggetto: 26191195 - 77656 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: 26191195 - 77656 Offenburg

Una prima impressione

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2016 umfassend kernsaniert und präsentiert sich technisch wie energetisch auf neuestem Stand. Im Rahmen der Kernsanierung wurden unter anderem ein neues Dach mit beidseitigen Flachdachgauben, eine Wärmepumpe, eine Fassadendämmung, eine Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut. Das Objekt erreicht die Energieeffizienzklasse A+ und verbindet damit moderne Wohnqualität mit niedrigen Bewirtschaftungskosten, ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger von Interesse ist.

Das Haus verfügt über drei Wohneinheiten, die durchgehend hochwertig ausgestattet sind. Alle Wände sind Q4-gespachtelt und geschliffen. Die Böden sind in hochwertigem Vinylparkett gestaltet. Alle Wohnungen verfügen über deckenhoch geflieste Badezimmer mit bodentiefen Duschen sowie über hochwertige Einbauküchen. Die Küchen im Erd- und Obergeschoss sind zusätzlich mit einem Bora-Kochfeld ausgestattet. Sämtliche Fenster im Haus sind mit elektrischen Rollläden versehen. Eine Video-Sprechanlage von Siedle sorgt für sichere Kommunikation mit Besuchern.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer sowie eine offene Küche mit Essbereich und einen exklusiven Monolith-Kaminofen aus schwarz-poliertem Granit. Von hier aus gelangt man auf zwei Terrassen sowie in den fast 300 m² großen Garten mit hochwertigem Rollrasen. Die Wohnung im Obergeschoss bietet denselben Grundriss, ergänzt um einen vom Schlafzimmer zugänglichen Balkon sowie eine großflächige Terrasse auf der Garage, die vom Wohnzimmer aus betreten werden kann. Auch diese Wohnung verfügt über einen exklusiven Granit-Kaminofen in gleich hochwertiger Ausführung. Ein besonderes Highlight des Hauses ist die Wohnung im Dachgeschoss: Sie ist bis zum Dachspitz geöffnet, was ihr ein luftiges und modernes Raumgefühl verleiht. Auch hier ist vom Wohnzimmer aus ein Balkon erreichbar.

Im Außenbereich stehen zwei Garagen sowie fünf Stellplätze zur Verfügung. Aktuell sind alle drei Wohnungen vermietet und erwirtschaften eine Jahresmiete von 39.000 €. Damit eignet sich das Objekt sowohl als unkomplizierte Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die eine Wohnung selbst beziehen und die übrigen Einheiten vermieten möchten.

Mit der Kombination aus hochwertiger Kernsanierung, moderner Ausstattung, exzellenter Energiebilanz und einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit bietet dieses Mehrfamilienhaus eine attraktive Gelegenheit für unterschiedliche Käuferprofile.

Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

Dettagli dei servizi

- Kernsanierung im Jahr 2016
- Energieeffizienzklasse A+
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Wände in Q4-Qualität gespachtelt und geschliffen
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnungen
- Deckenhoch geflieste Badezimmer mit bodentiefen Duschen
- Hochwertige Einbauküchen in allen Wohnungen
- Monolith-Kamine in EG und OG
- Sichtbarer Dachstuhl in der Dachgeschosswohnung
- Bild-Sprechanlage von Siedle

Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

Tutto sulla posizione

Das Dreifamilienhaus befindet sich im Stadtteil Albersbösch in Offenburg, einem ruhigen und gut angebundenen Wohngebiet im Westen der Stadt. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und besonders für Familien und Paare attraktiv. In kurzer Entfernung liegen weitläufige Waldgebiete, die zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien einladen. Auch ein beliebter Badensee sorgt an warmen Tagen für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, ohne auf eine ruhige Wohnatmosphäre verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Bäckereien und weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote ergänzen das attraktive Umfeld. Trotz der grünen Lage überzeugt Albersbösch durch eine sehr gute Verkehrsanbindung: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz sind schnell erreichbar. Die Offenburg Innenstadt ist in unter 10 Minuten zu erreichen.

Codice oggetto: 26191195 - 77656 Offenburg

Partner di contatto

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

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com