



Zweifamilienhaus in Offenburg

Attraktives Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in
Offenburg, Stadtteil Ost!



Objekt-Nr.:	44280102-074395	Zimmer:	10
Baujahr:	ca. 1987	Käuferprovision:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 250 m ²	Kaufpreis:	750.000,00 EUR
Grundstück:	610 m ²		
Heizung:	Etagenheizung		

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für Schäden, welche auf unrichtigen Angaben beruhen, haften wir nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, es sei denn, es handelt sich um Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Vermittlung:	Deutsche Bank Immobilien GmbH
Kontakt:	Frederic Wolf, Selbstständiger Immobilienberater Hauptstraße 40, 77652 Offenburg
Telefon:	0781 920016
Mobil:	0160 7705547
Internet:	www.deutsche-bank-immobilien.de/ortenau
E-Mail:	frederic.wolf@db.com



Garten



Garten Südseite

Objektadresse:
77654 Offenburg

Objekt-Beschreibung

Dieses solide Mehrfamilienhaus bietet auf zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 250 m², verteilt auf drei Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1962 in Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 610 m² großen Grundstück. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine moderne Ausstattung, die in den letzten Jahren durch diverse Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet wurde.

Ausstattung und Modernisierungen

Die Ausstattung ist als mittlerer Standard einzustufen und spricht Mieter an, die solide und funktionale Wohnqualität schätzen. In den Jahren 2010 und 2014 wurden bedeutende Modernisierungen durchgeführt:

Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser) wurden 2014 teilerneuert.
Sanierung der Bäder im Jahr 2010.

Diese Maßnahmen verleihen der Immobilie einen gepflegten und zeitgemäßen Zustand und entsprechen einem Modernisierungsgrad der einfachen Kategorie (4 Punkte).

Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Das Gebäude ist zur Fremdnutzung vermietet und bietet drei Wohneinheiten mit optimaler Flächenaufteilung und lichtdurchfluteten Räumen. Die Zimmer sind funktional gestaltet und bieten idealen Wohnraum für Familien oder Einzelpersonen. Durch die voll unterkellerte Bauweise steht zusätzliche Nutzfläche für Abstellmöglichkeiten und Hauswirtschaftsräume zur Verfügung.

Außenbereich und Stellplätze

Das Grundstück ist großzügig bemessen und verfügt über zwei Fertiggaragen sowie zwei Außenstellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher gewährleisten. Der Gartenbereich bietet zusätzliche Erholungsfläche und trägt zur hohen Wohnqualität des Objekts bei.

Lage

Der Stadtteil Ost in Offenburg gilt als attraktive Wohngegend mit guter Anbindung an die Innenstadt und hervorragender Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders interessant für Mieter.

Energie und Technik

Das Gebäude ist an alle städtischen Versorgungssysteme angeschlossen und wird durch eine gasbetriebene Heizanlage versorgt, die den heutigen Standards entspricht.

Lage

Makrolage – Offenburg, Baden-Württemberg

Offenburg, gelegen im Herzen des Ortenaukreises in Baden-Württemberg, ist eine lebendige und wirtschaftsstarke Stadt in der Oberrhein-Region. Mit rund 60.000 Einwohnern ist Offenburg ein zentraler Knotenpunkt zwischen dem Schwarzwald und der Rheinebene und bietet eine ausgezeichnete Mischung aus städtischer Infrastruktur und landschaftlicher Idylle.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Offenburg profitiert von einer dynamischen Wirtschaftsstruktur, die sowohl traditionelle mittelständische Betriebe als auch internationale Unternehmen umfasst. Zu den bedeutenden Wirtschaftszweigen gehören der Maschinenbau, die Elektroindustrie, die Lebensmittelbranche und zunehmend der Dienstleistungssektor. Namhafte Firmen wie Hubert Burda Media und Edeka Südwest haben hier ihre Zentrale, was für stabile Arbeitsplätze sorgt und den Zuzug von Fachkräften fördert.

Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen

Offenburg verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Grund- und weiterführende Schulen, Berufsschulen und die Hochschule Offenburg, die einen Fokus auf technische Studiengänge legt und die Region für junge Menschen attraktiv macht. Das Klinikum Offenburg-Kehl und zahlreiche Arztpraxen garantieren eine umfassende medizinische Versorgung.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung in Offenburg ist hervorragend:

Straßenanbindung: Offenburg liegt an der A5, einer der wichtigsten Autobahnen im Südwesten Deutschlands, die Verbindungen nach Karlsruhe und Freiburg sowie ins nahe Frankreich bietet.

Bahnverbindungen: Der Bahnhof Offenburg ist ein bedeutender ICE-Knotenpunkt mit schnellen Verbindungen nach Frankfurt, Basel und Stuttgart.

Öffentlicher Nahverkehr: Mit dem gut ausgebauten Busnetz und der Anbindung an den regionalen Nahverkehrsverbund (TGO) ist die Mobilität innerhalb der Stadt und im Umland gesichert.

Flughäfen: Der nahegelegene Flughafen Straßburg (ca. 20 km entfernt) und der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden bieten auch internationale Anschlussmöglichkeiten.

Freizeit und Naherholung

Die Lage am Fuße des Schwarzwalds und in unmittelbarer Nähe des Rheins eröffnet viele Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege, Weinanbaugebiete und malerische Orte laden zur Erholung ein. Die Stadt selbst bietet zudem ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot mit Museen, Theatern, Sportanlagen und einer lebendigen Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten.

Attraktivität des Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt in Offenburg zeigt eine stabile bis leicht wachsende Wertentwicklung, was die Region für Investoren und Kapitalanleger attraktiv macht. Besonders Mehrfamilienhäuser in gut erschlossenen und gefragten Stadtteilen wie dem Stadtteil Ost sind begehrt, da sie eine nachhaltige Vermietbarkeit und Wertstabilität bieten.

Fazit zur Makrolage

Offenburg ist eine wirtschaftlich starke und gut angebundene Stadt, die durch ihre Lage zwischen dem Schwarzwald und dem Rheintal eine hohe Lebensqualität bietet. Die gute Infrastruktur, Arbeitsmarktstabilität und das breite Bildungs- und Freizeitangebot machen Offenburg zu einem attraktiven Standort sowohl für Investoren als auch für Mieter und Bewohner.

Sonstige Angaben

Sie suchen weitere Immobilien?

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Sie hätten gerne eine kostenlose Wertschätzung Ihrer Immobilie?

<https://immobilien.postbank.de/marktpreis?te=IV7vhBYWpwzt-9F1jVk>

Rufen Sie uns an! Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Sie erreichen Herrn Frederic Wolf unter der Rufnummer 0160 77 0 55 47 oder per E-Mail unter frederic.wolf@db.com

Der Verkauf erfolgt ausschließlich durch Deutsche Bank Immobilien GmbH. Wir bieten Ihnen gerne auch die passende Finanzierung zu Sonderkonditionen an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber übermittelt und nicht überprüft wurden. Daher wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernommen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellten Bilder teilweise mit Fischaugenobjektiv und Breitbildobjektiv aufgenommen wurden, welche durch Verzerrungen die dargestellten Räumlichkeiten in einem Bild komprimieren und darstellen. Daher kann es vorkommen, dass die in den Bildern dargestellten Räumlichkeiten größer aussehen, als sie in der Realität sind.

Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der bedarfsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Erdgas leicht ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 165,40 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse F

Zusatzinformationen:

Derzeitige Nutzung: frei

Stellplatz: 1

Garage: 2

Erschließung: voll erschlossen



Außenansicht



Außenansicht



Wintergarten EG



Wohn-/Esszimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG



Hauptbad EG



Küche EG



Eingang



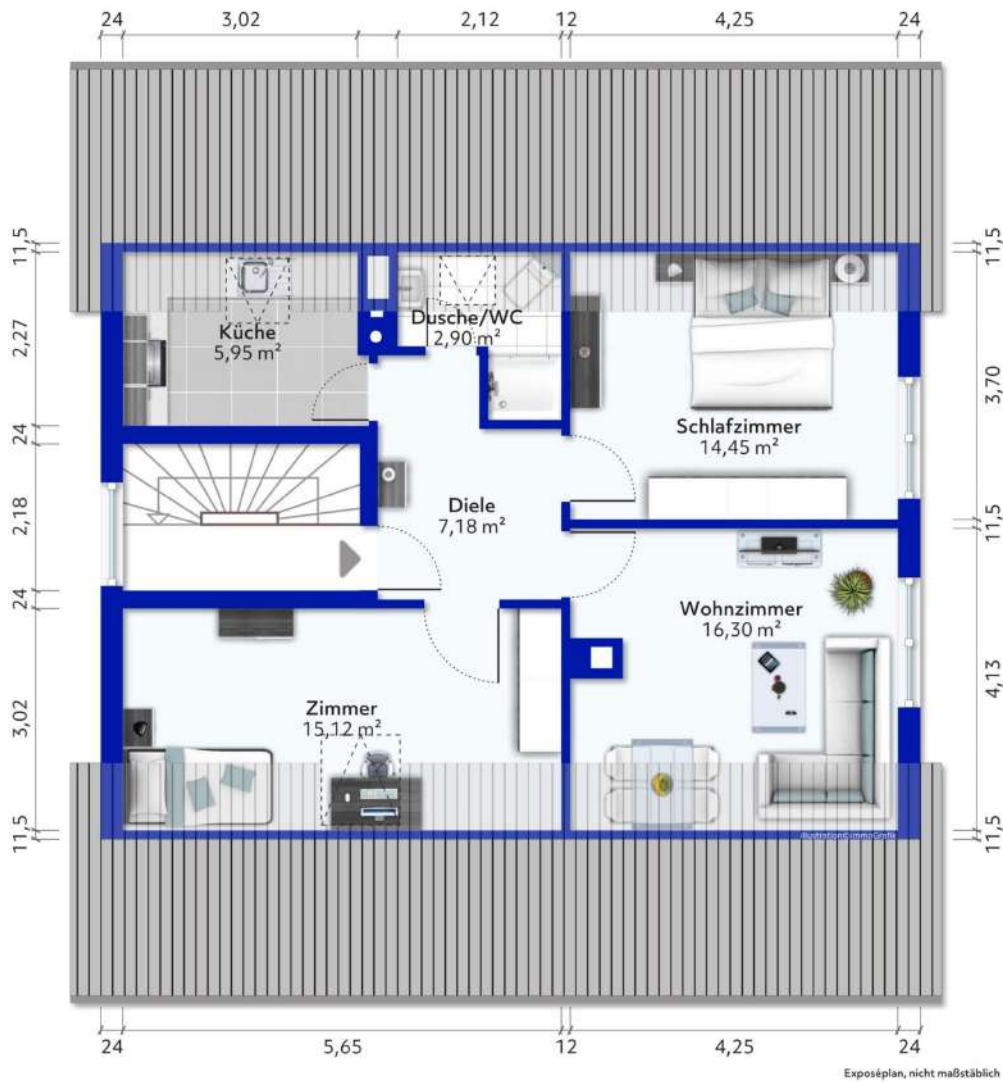
Grundriss OG

OG 1



Grundriss EG

DG!



Grundriss DG

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

