

Offenburg – Windschlag

# Generationenhaus oder gehobenes Wohnen mit Kapitalanlage - traumhaftes Zweifamilienhaus

Objektnummer: 24191042



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 577 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschlag

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

Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24191042
Wohnfläche	ca. 331 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	73.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.06.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Die Immobilie



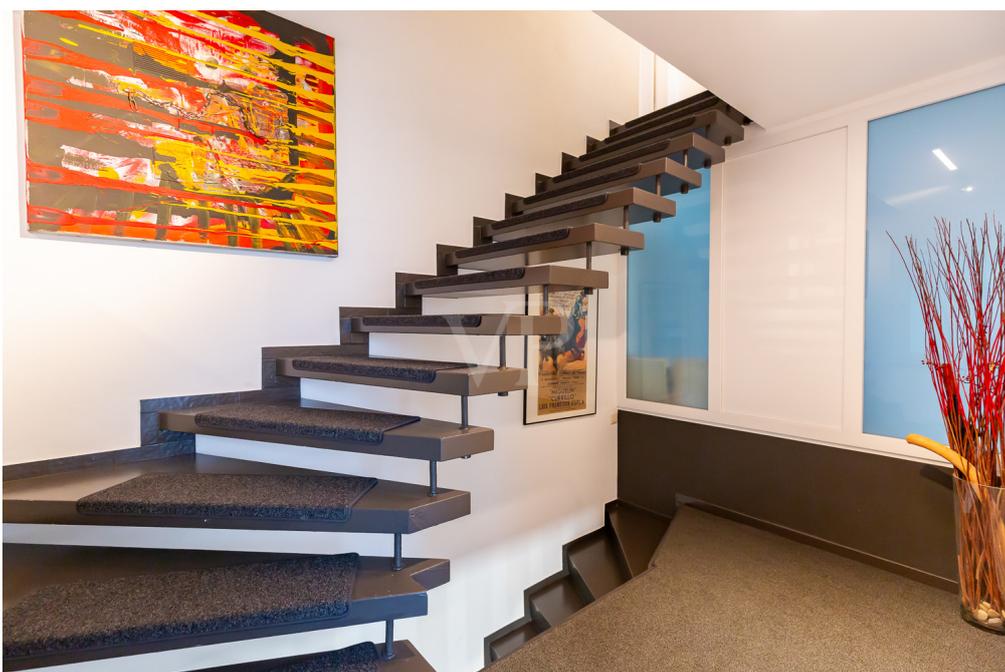
Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Die Immobilie



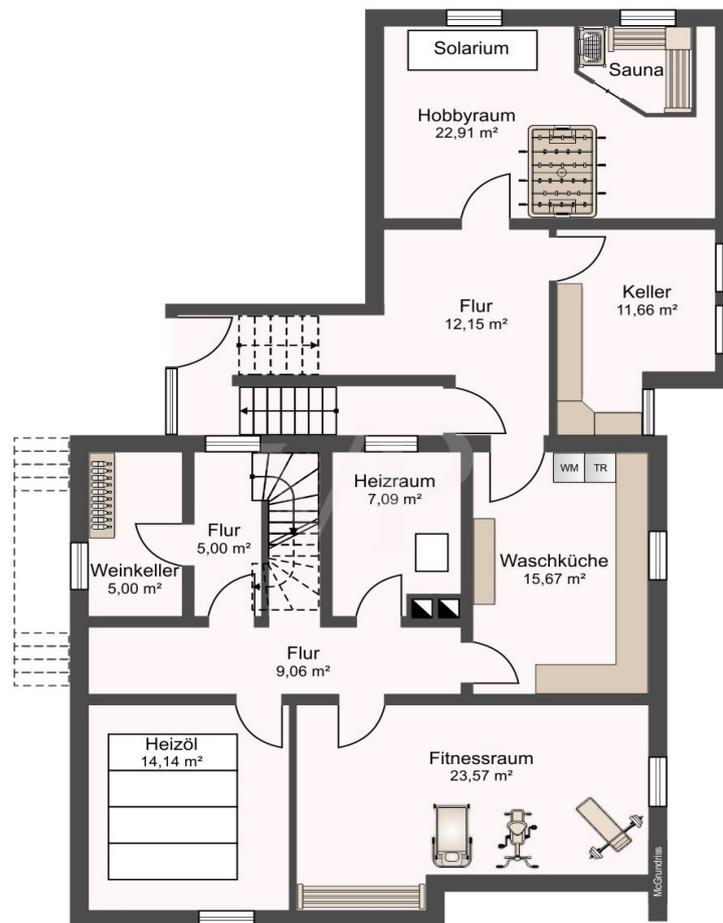
Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Die Immobilie

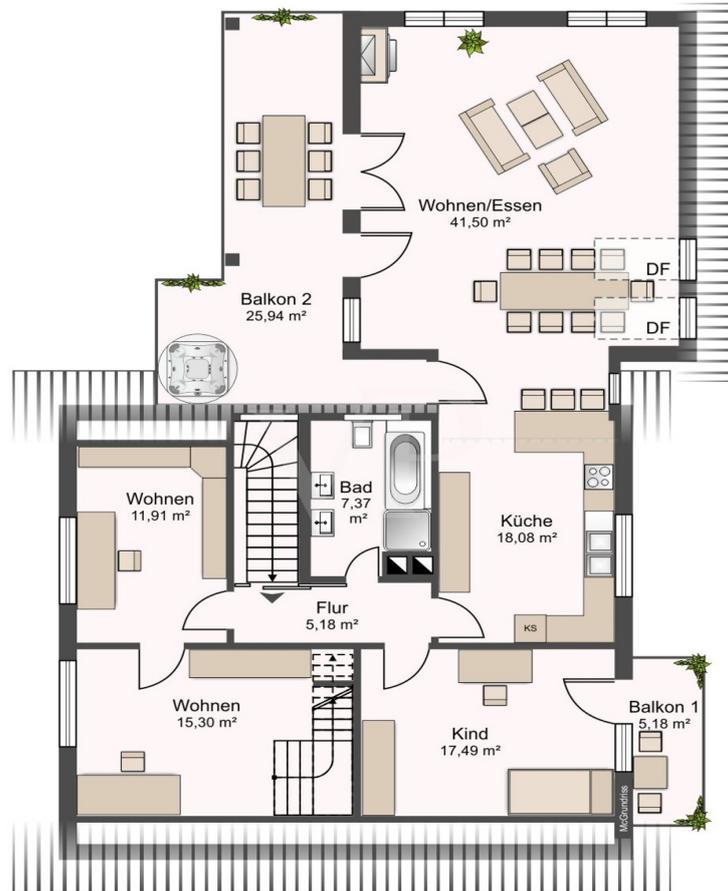


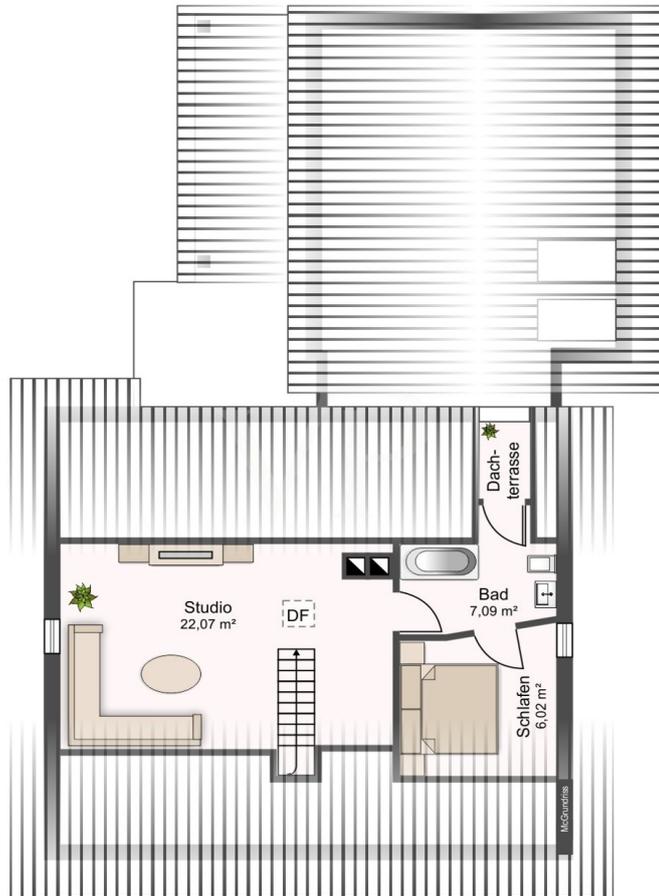
Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschlag

## 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: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen ein einmaliges Zweifamilien-Haus, das keine Wünsche offen lässt. Ursprünglich im Jahr 1969 erbaut und im Jahr 2003 kernsaniert, vereint dieses Anwesen modernen Komfort mit zeitloser Eleganz. Die große Wohnung im Erdgeschoss eignet sich hervorragend für Lang- oder Kurzzeitvermietung. Mit großzügigen Räumen und einer angenehmen Atmosphäre bietet sie den idealen Rückzugsort für Mieter oder die Familienangehörigen. Das Highlight des Hauses befindet sich im Obergeschoss: Eine luxuriöse Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt und insgesamt 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet. Der uneinsehbare Wohn-Essbereich ist ein absoluter Traum mit einem atemberaubenden Ausblick. Genießen Sie gemütliche Abende vor dem Kaminofen und lassen Sie sich von der hochwertigen Ausstattung verwöhnen. Vom Studio im Dachgeschoss lässt sich die Dachterrasse mit Blick über die Dächer betreten. Die luxuriöse Küche lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Hier wurde an alles gedacht, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren. Im Keller erwartet Sie neben reinlich Abstellfläche eine Wohlfühloase: Ein Fitnessraum für Ihre sportlichen Aktivitäten, ein Weinkeller für Ihre besten Tropfen, eine Sauna für entspannte Stunden sowie eine Waschküche für den täglichen Bedarf. Das Anwesen verfügt zudem über eine Doppelgarage und ist von einem gepflegten Außenbereich umgeben, der die Qualität dieses einzigartigen Hauses unterstreicht. Die Immobilie besticht durch ihre besondere Aufteilung. So lässt sie sich wunderbar als Mehrgenerationenhaus nutzen oder alleinigen Nutzung mit lukrativen Mieteinnahmen. Dieses Zweifamilien-Haus ist ein wahres Juwel und muss gesehen werden, um die ganze Schönheit und das Potenzial zu erfassen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 73.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24191042 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

---

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)