

Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

# Helle Maisonnettewohnung mit gemütlichem Kachelofen, moderner Einbauküche und großer Dachterrasse

Objektnummer: 24067015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

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

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24067015	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1983	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

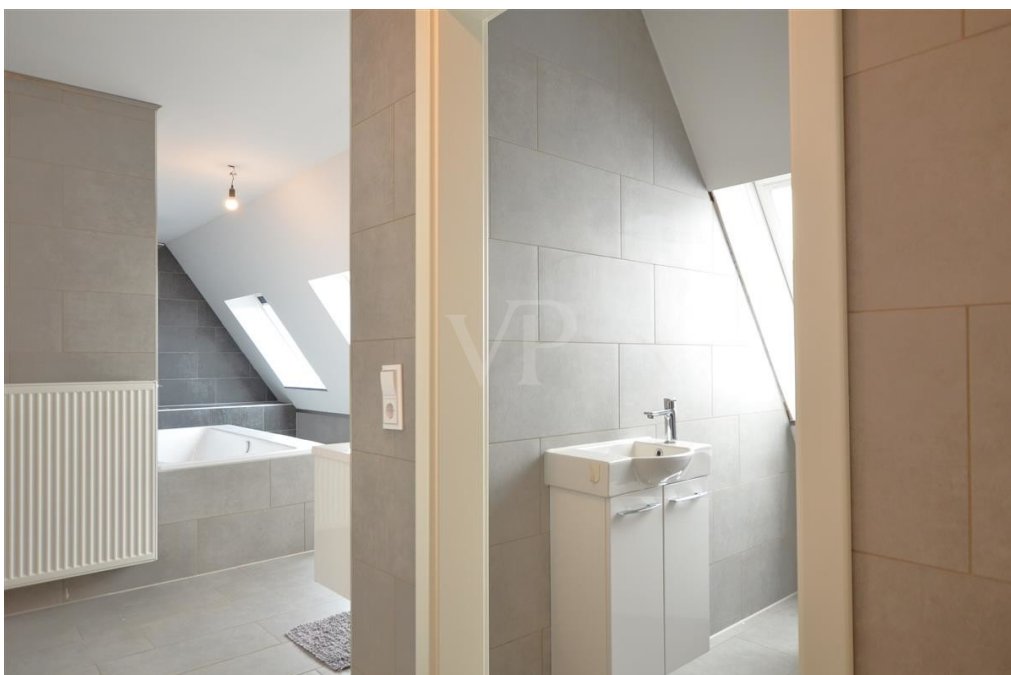
## Die Immobilie





Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

[www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse](http://www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse)

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Offenbach befindet sich diese helle und großzügige 4-Zimmer Maisonettewohnung mit schöner Dachterrasse. Ruhig und dennoch zentral gelegen, bietet diese Wohnung Familien mit Kindern wie auch Paaren ausreichend Platz. Eine gute Verkehrsanbindung und die vorhandene Infrastruktur im Ort decken perfekt die täglichen Bedürfnisse ab. Die Wohnung mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen und befindet sich im 3. Ober- und Dachgeschoß eines Mehrparteienhauses. Zur WEG gehören zwei Häuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit. Sie betreten das Grundstück über den gepflasterten Hof und gelangen so zum Eingang des Hauses. Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Wohnfläche verteilt sich im 3. Obergeschoss auf eine Wohnküche, eine Essdiele, ein weitläufiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse und ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss erwarten Sie neben dem kompakten Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit angrenzender Toilette, zwei weitere Zimmer (eins davon mit Sauna) für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die Galerie und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. In kühlen Jahreszeiten sorgt ein Kaminofen für angenehme Wärme. Auch die Sauna erwartet Sie gerne in diesen Zeiten. Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die 27m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die genügend Platz für eine Sitzecke, Grill und Liegestühle bietet um erholsame Stunden zu verbringen. Die Wohnung wurde 2020 renoviert: Fenster mit Rollläden, Innentüren, Wand- und Bodenbeläge, Sanitär, teilweise Elektroleitungen, Zu- und Abwasserleitungen, Heizleitungen, Heizkörper, etc. wurden erneuert bzw. ausgetauscht. Weiterhin wurde die Wohnung mit einer hellen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Die Renovierungen sind noch nicht komplett abgeschlossen, es sind noch einige Schönheitsreparaturen fällig. Die Fußböden der Zimmer im Dachgeschoss sowie die Galerie sind mit Vinylboden belegt, das Wohnzimmer, der Eingangsbereich sowie die Essdiele sind mit Parkettboden ausgestattet und die Sanitärbereiche, die Küche und der Hauswirtschaftsraum sind gefliest. Die Fenster sind 3-fach verglaste Kunststofffenster im 3. Obergeschoss und 2-fach verglaste Dachflächen-Kunststofffenster im Dachgeschoss. Sie sind teilweise mit elektrischen Rollläden auf der Südseite und Innenrollos auf der Nordseite ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mit einer Öl-Zentralheizung, die 2009 erneuert wurde. Im Keller steht ein eigenes Kellerabteil und der Gemeinschaft ein Fahrradraum zur Verfügung. Vervollständigt wird das Angebot mit einem Stellplatz. Die Wohnung ist bestens geeignet für Familien mit Kindern oder Paare, die gerne großzügig wohnen möchten und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Ausstattung und Details

- Maisonnettewohnung im 3.OG/DG (Nr.22)
- 2020 renoviert
- Einbauküche
- Kachelofen
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Toilette und Urinal separat
- Gäste-WC
- Sauna
- 27m<sup>2</sup> große Dachterrasse in Süd-Ausrichtung
- Markise
- 3-fach verglaste Kunststoffenster von 2020
- 2-fach verglaste Dachflächen-Kunststoffenster von 2020
- elektrische Rolläden in Küche, Galerie und Schlafzimmer
- Verdunklungsrollos in Bad, Schlafzimmer und Gästezimmer
- Parkettboden im Eingangsbereich, Essdiele und Wohnzimmer
- Sanitärbereiche, Küche und Hauswirtschaftsraum sind gefliest
- Kellerraum (Nr. 22)
- 1 Stellplatz (Nr. 21)
- Fahrradkeller für die Gemeinschaft
- Solaranlage für beide Häuser
- WEG mit 22 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
- 2 Häuser
- Öl-Zentralheizung für alle Wohneinheiten von 2009 (Gewerbeeinheit hat eigene Heizung)



Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Alles zum Standort

Im südlichen Teil von Rheinland-Pfalz, 4 km östlich von Landau befindet sich die Gemeinde Offenbach. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, zu der auch die Gemeinden Essingen, Bornheim und Hochstadt gehören. Mit seinen ca. 6.200 Einwohnern bietet der Ort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Offenbach präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie drei Kindergärten, eine Grundschule, Altenzentren, Banken, Bäckereien, Metzgereien und Supermärkte. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch mehrere Ärzte und zwei Apotheken sichergestellt. Ebenso begegnet man der Kultur, dem Sport und der Erholung in vielen Einrichtungen in der Gemeinde. Tennis- und Sportanlagen sind ebenso vorhanden wie ein Freibad und diverse Radwege. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine stetig wachsende Wirtschaft. Zahlreiche klein- und mittelständische Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe kennzeichnen die vorhandene Wirtschaftsstruktur. Ebenso haben sich auch größere Industriebetriebe angesiedelt. Auch für das leibliche Wohl ist in Offenbach gesorgt. Verkehrsanbindung Über die A 65 und B272 verfügt die Gemeinde Offenbach über eine gute Verkehrsanbindung an die Ballungszentren der Rhein-Neckar-Region und Wörth/Karlsruhe sowie Speyer. Ebenso ist Offenbach durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden. Der nächste Bahnhof ist in Landau.

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 99.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24067015 - 76877 Offenbach an der Queich – Offenbach an der Queich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 Südliche Weinstraße  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)