

Offenburg – Windschläg

# Generationenhaus oder gehobenes Wohnen mit Kapitalanlage - traumhaftes Zweifamilienhaus

**CODICE OGGETTO: 24191102**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 331 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 577 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

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

CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24191102
Superficie netta	ca. 331 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 173 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	73.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.06.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## La proprietà



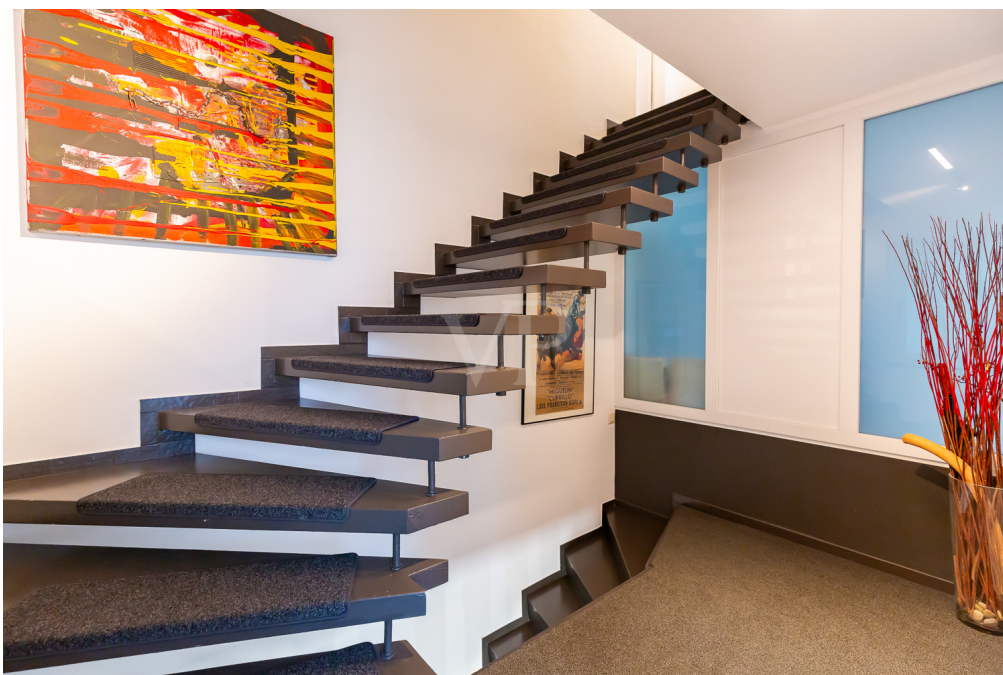
CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## La proprietà



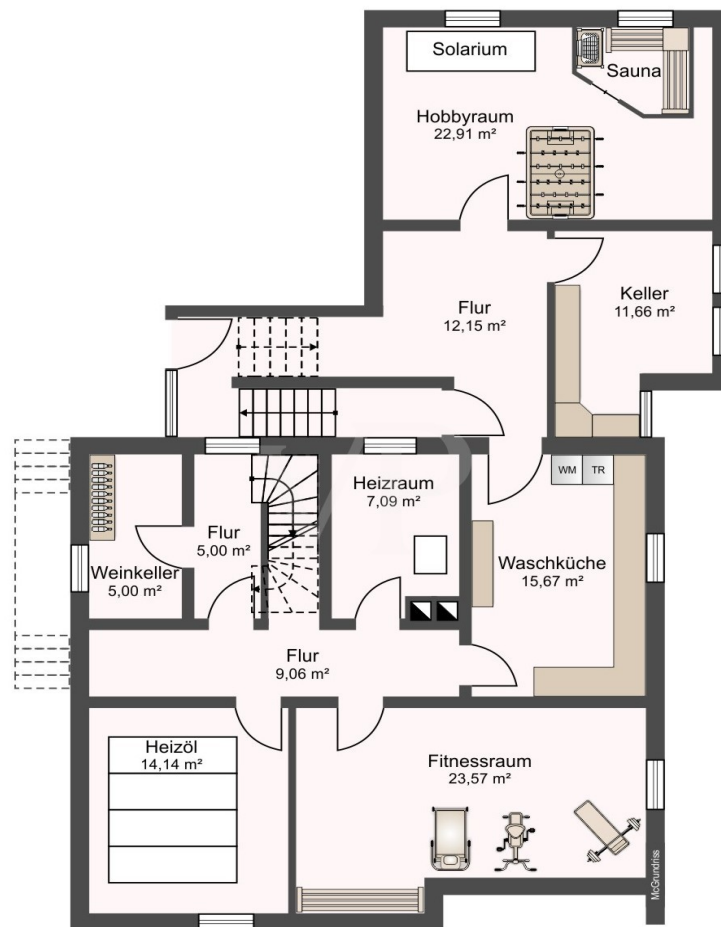
CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## La proprietà

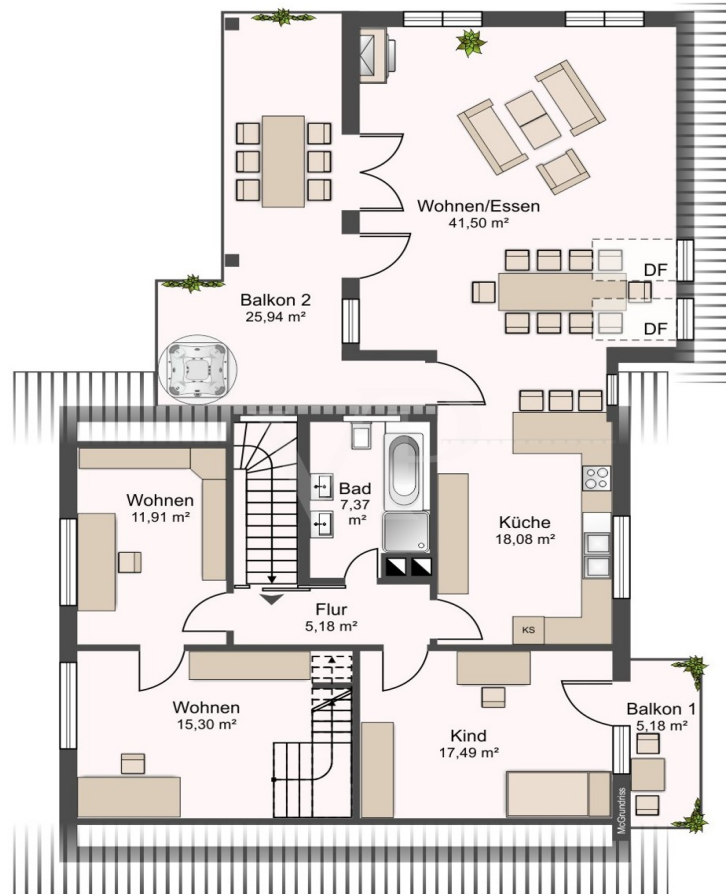


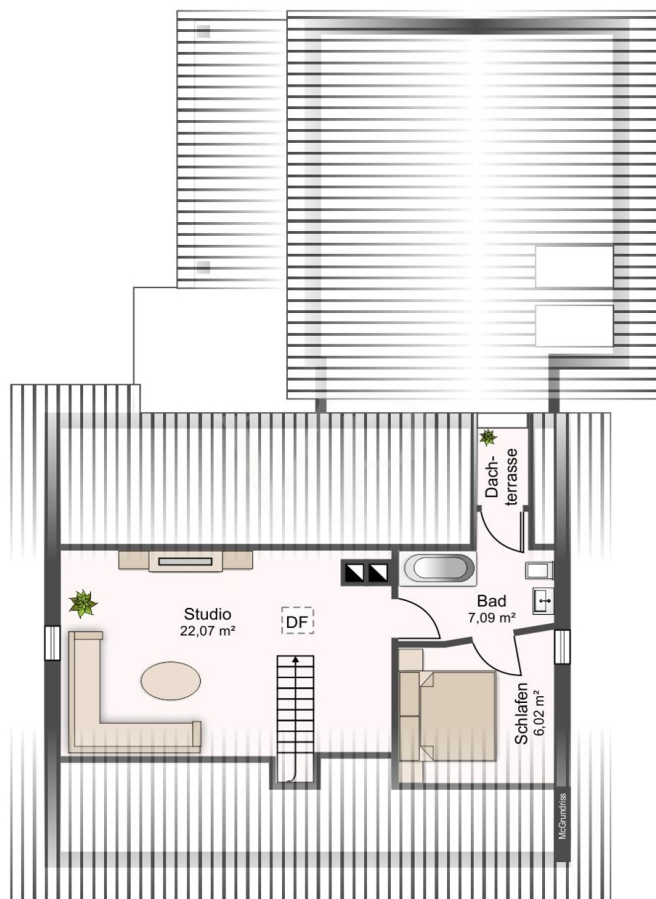
CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

# 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: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg**

## Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen ein einmaliges Einfamilien-Haus mit großer Einliegerwohnung, 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!



**CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24191102 - 77652 Offenburg – Windschläg

## Partner di contatto

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

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)