

Offenburg

5,9% Rendite in der Innenstadt von Offenburg!

CODE DU BIEN: 25191120

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 305.000 EUR

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191120	Prix d'achat	305.000 EUR
Année de construction	2014	Office/Professional practice	Espace de bureau
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 115 m²
		Espace commercial	ca. 115 m²

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2025	Consommation d'énergie	22.60 kWh/m²a
		Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | www.von-poll.com/offenburg

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

Une première impression

Kapitalanlage oder Eigennutzung – Moderne Gewerbeeinheit in Offenburg mit 5,9 % Rendite.

Zum Verkauf steht eine moderne Gewerbeeinheit in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2014. Die Gewerbefläche umfasst ca. 115m² und hat einen praktischen Grundriss. Beim Betreten der Einheit eröffnet sich ein großzügiger, heller Verkaufsraum, der vielseitig nutzbar ist. Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Besprechungsraum mit schallisolierender Glaswand, einen Nebenraum mit einer Küche inklusive eines Aufenthaltsraums für Mitarbeiter sowie getrennte Damen- und Herren-WCs. Moderne Ausstattungsdetails wie die Fußbodenheizung sorgen für ein komfortables Arbeitsumfeld.

Aktuell ist diese Immobilie an einen Vodafone-Business-Shop vermietet. Der bestehende Mietvertrag wurde im Jahr 2021 abgeschlossen und bringt eine monatliche Kaltmiete von 1.500?€, was einer Nettorendite von ca. 5?% entspricht und Kapitalanlegern eine stabile und planbare Einnahmequelle bietet.

Alternativ besteht für Selbstnutzer die Möglichkeit, die Einheit nach Absprache zu übernehmen und einen eigenen Laden oder Büroflächen zu realisieren. Dank der zentralen Lage profitieren Mieter oder Selbstnutzer von hoher Laufkundschaft, optimaler Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit.

Eckdaten auf einen Blick:

- Kaufpreis: 305.000 €
- Jahresmieteinnahmen: 18.000 €
- Fläche: ca. 115 m²
- Baujahr: 2014
- Lage: Innenstadt Offenburg

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

Tout sur l'emplacement

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Offenburg. Offenburg liegt im westlichen Teil des Bundeslandes Baden-Württemberg, unweit der französischen Grenze. Als größte Stadt des Ortenaukreises mit rund 62.000 Einwohnern ist Offenburg in der Oberrheinebene eingebettet, zwischen Schwarzwald und Rhein. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit: Der Hauptbahnhof ist nur ca. 5 Gehminuten entfernt, die Autobahn A5 (Anschlussstelle Offenburg) erreicht man in etwa 10 Fahrminuten. Mehrere Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe, sodass die Immobilie auch optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

Die Innenstadt bietet durch ihre gute Sichtbarkeit und hohe Laufkundschaft eine ausgezeichnete Geschäftslage. Der Stadtkern ist von einer gut erhaltenen historischen Altstadt geprägt, die zahlreiche Plätze, Fußgängerzonen und Einkaufsmöglichkeiten umfasst. Zentrale Anlaufpunkte sind der Marktplatz mit dem barocken Rathaus, das Kulturforum und die Lange Straße als Hauptgeschäftsstraße. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen machen die Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum der Region. Offenburg profitiert von seiner Nähe zur französischen Grenze (ca. 20 km nach Straßburg) und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung nach Freiburg und Karlsruhe.

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 22.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25191120 - 77652 Offenburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com