

**# 1-550, WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT EINER GEWERBEFLÄCHE FÜR AGENTUR/BÜRO UND DREI WOHN EINHEITEN MIT CA. 355 M<sup>2</sup> AUF 986 M<sup>2</sup> GROßEM GRUNDSTÜCK. 5 GARAGEN.**

**Verkauft. 880.000 €**



- Lage: D-77652 Offenburg-Bohlsbach
- Käufercourtage: 3,57% inkl. 19% MwSt.

**FLÄCHEN:**

Anzahl Etagen : 2  
Nutzfläche in m<sup>2</sup> : 355

Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbefläche für Agentur/Büro und drei Wohneinheiten mit ca. 355 m<sup>2</sup> auf 986 m<sup>2</sup> großem Grundstück. 5 Garagen. Objektbeschreibung Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem lebendigen Mischgebiet im nördlichen Stadtteil von Offenburg mit guter Anbindung an die Innenstadt. Es wurde 1968 auf einem 986 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 1997 grundlegend renoviert. Es umfasst eine Gewerbefläche im Erdgeschoss mit ca. 71 m<sup>2</sup> und drei abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 284 m<sup>2</sup> Fläche. Alle Wohneinheiten und drei von insgesamt fünf Garagen sind derzeit nachhaltig vermietet. Die Wohnung neben dem Ladengeschäft im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von 105 m<sup>2</sup>. Die beiden Wohnungen im Obergeschoss haben eine Größe von 105 und 74 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Balkone. Im Dachgeschoss befinden sich zwei nicht ausgebaute Wohnungen mit ca. 45 und ca. 55 m<sup>2</sup> Größe. Grundinstallationen wie Wasser, Heizung etc. sind bereits vorhanden. In nur wenigen Kilometern Entfernung entsteht das neu geplante Ortenau-Klinikum. Ausstattung Gepflegter Zustand. 5 Garagen. Kunststoffenster weiß. Außenrolllatten. Energieausweis: Energieverbrauchsausweis 146,4 kWh/m<sup>2</sup>a Baujahr Anlagentechnik: 1997, ÖIEnergieklasse: E Lage Die Medien- und Messestadt Offenburg mit ca. 60.000 Einwohnern ist durch eine ideale Infrastruktur, mit Kindergärten, Schulen und vielen Bildungseinrichtungen aller Art, einer umfassenden medizinischen Versorgung, vielfältigen Sportangeboten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten beliebt bei allen Altersklassen. Offenburg liegt in der Ebene am westlichen Rand des Schwarzwaldes unweit der französischen Grenze. Die Metropole Strasbourg ist nur etwa 30 Autominuten entfernt. Fazit: Eine Immobilie ideal für Selbstnutzer (Mehrgenerationen Haus) oder auch als Kapitalanlage.

Name	<b>Tobias Weber-Buhre</b>
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965

