

Offenburg – Hildboltsweier

# Vielseitiges Mehrfamilienhaus in begehrter Offenburger Lage mit attraktiven Mieteinnahmen!

Objektnummer: 23191119



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

WOHNFLÄCHE: ca. 440 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 873 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23191119 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

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

Objektnummer: 23191119 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Auf einen Blick

Objektnummer	23191119	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 440 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	19	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 23191119 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	OEL	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	19.10.2033	Endenergie- verbrauch	220.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23191119 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191119 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Ein erster Eindruck

In einer begehrten Lage von Offenburg erwartet Sie dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten und zwei vermietbaren Räumen. Das Haupthaus sowie das angrenzende Nebenhaus bieten vielfältige Möglichkeiten für Investoren, die das Potenzial dieser Immobilie nutzen möchten. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 440m<sup>2</sup>, die sich auf unterschiedlich geschnittene Wohnungen verteilen. Derzeit beträgt der gesamte Mietertrag 3.157,00 € Kaltmiete pro Monat, wobei das Potenzial der Einheiten noch nicht ausgeschöpft ist. Das Haupthaus ist auf drei Etagen verteilt und bietet insgesamt fünf Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei gemütliche Wohnungen, die mit ca. 60m<sup>2</sup> und 76m<sup>2</sup> großzügig geschnitten sind und Mietpreise von 520,00 Euro bzw. 750,00 Euro aufweisen. Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 105m<sup>2</sup> und einem PKW-Stellplatz für zusätzliche 12,00€. Die Mieteinnahmen für diese Einheit belaufen sich derzeit auf 500€. Das 2. Obergeschoss bietet eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 32m<sup>2</sup>, die derzeit für 275,00 Euro vermietet ist. Im Untergeschoss befindet sich eine charmante 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 36m<sup>2</sup>, die aktuell für 300 € vermietet ist. Zudem stehen hier zwei weitere Zimmer leer, die z. B. an Kurzzeitmieter vermietet werden können. Das Nebenhaus verfügt über zwei Wohneinheiten, die beide im Erdgeschoss liegen. Die erste Einheit bietet 2 Zimmer und eine großzügige Wohnfläche von ca. 64m<sup>2</sup> zu einer monatlichen Miete von 300€. Die zweite Wohnung besteht aus 3 Zimmern und hat eine Wohnfläche von ca. 66m<sup>2</sup>. Die aktuelle Mieteinnahme für diese Einheit beträgt 500,00 Euro pro Monat. Für das Haus gibt es noch Auflagen zum Umbau. Mehr darüber erfahren Sie gerne bei einem Termin vor Ort.

Objektnummer: 23191119 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Offenburg. Es handelt sich um eine ruhige Wohngegend, die sich durch ihre Nähe zur Natur und dennoch guten Anbindungen auszeichnet. Offenburg, eine charmante Stadt im Südwesten Deutschlands, bietet eine hohe Lebensqualität und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber, da sie sich in der Nähe des wunderschönen Schwarzwaldes befindet. Hier können Sie ausgiebige Spaziergänge unternehmen, Fahrradtouren unternehmen oder einfach die frische Luft und die idyllische Umgebung genießen. Der Schwarzwald bietet zudem eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Skifahren und Mountainbiken. Die Lage bietet auch eine gute Anbindung an die Innenstadt von Offenburg. Mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie bequem das Stadtzentrum, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen finden. Offenburg bietet auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an andere Städte in der Region, darunter Straßburg, Freiburg und Karlsruhe. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden Sie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Alles, was Sie für ein bequemes und entspanntes Leben benötigen, ist bequem erreichbar. Die Immobilie bietet Ihnen somit eine attraktive Lage, die eine Kombination aus Naturverbundenheit und einer guten Anbindung an die Stadt bietet. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen und ein komfortables und entspanntes Leben führen.

Objektnummer: 23191119 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 220.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 23191119 - 77656 Offenburg – Hildboltsweier

## 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)