



Objektnummer: 44280102-1004170

---

# Attraktives Mehrfamilienhaus in der Offenburg Oststadt mit 6 Wohneinheiten

77654 Offenburg



Aussenaufnahme Eingang

---

**Kaufpreis: 1.900.000 €**

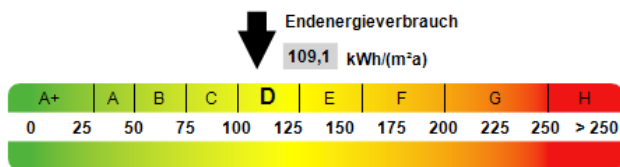
**Wohnfläche: ca. 480 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 18**

Ein Angebot von Deutsche Bank Immobilien GmbH

# Auf einen Blick

Objektart	Wohn-/Geschäftshaus	Baujahr/Fertigstellung	ca. 1996
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Dach	voll ausgebaut
Grundstücksfläche	467 m <sup>2</sup>	Dachform	Pulldach
Bauart	Massivbau	Dachdeckung	Metallblech
Zimmer	18	Unterkellerung	voll unterkellert
Badezimmer	8	Fenstertyp	Kunststoff/Isolierglas
Wohnfläche	ca. 480 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
		Hauptenergieträger	Gas
		Erschließung	voll erschlossen
		Derzeitige Nutzung	vermietet
		Verfügbar ab	27.01.2026
		Kaufpreis	1.900.000 €
		Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.



## Energieangaben:

Energieausweis: verbrauchsorientiert  
Bj. lt. Energieausweis: 1996  
Endenergieverbrauch: 109,09 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieeffizienzklasse: D



Parklift + Aussenstellplatz



Wohnung Nr. 6

## Objektinformationen

### Objektadresse

Sofienstraße 22, 77654 Offenburg

### Objektbeschreibung

ieses ansprechende Mehrfamilienhaus überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage in der beliebten Offenburg Oststadt. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 480 m<sup>2</sup>, während das Grundstück eine Fläche von 467 m<sup>2</sup> umfasst und somit ausreichend Freiraum sowie eine ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet.

Das Gebäude beherbergt insgesamt 6 Wohneinheiten. Darunter befinden sich zwei stilvolle Etagenwohnungen mit jeweils ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2,5 Zimmer. Ergänzt wird das Angebot durch vier moderne Maisonette-Wohnungen: Zwei davon verfügen über ca. 79 m<sup>2</sup> und 3,5 Zimmer, ideal für Paare oder kleine Familien. Die remaining beiden Maisonette-Wohnungen bieten großzügige ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,5 Zimmer, perfekt für größere Familien oder Wohngemeinschaften.

## Ausstattung im Überblick

Alle Wohnungen sind lichtdurchflutet und verfügen über Balkone, die einen sonnigen Außenbereich und entspannte Aufenthaltsqualität im Freien garantieren. Die tagesbelichteten Bäder sorgen zudem für ein komfortables Wohlgefühl und zeitlose Attraktivität.

## Lage

Die Lage in der Offenburg Oststadt zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln, gepaart mit einer freundlichen Nachbarschaft und attraktiven Naherholungsgebieten in der Umgebung. Die Verbindung von moderner Wohnqualität, nachhaltigen Grundrissen und einer begehrten Quartiersituation macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer hervorragenden Investitions- bzw. Eigennutz-Lösung.

## Zusatzinformationen

Derzeitige Nutzung: vermietet

Erschließung: voll erschlossen

# Objektbilder

1. OG, Wohnung Nr. 3 links



Grundriss



Wohnung Nr. 3

# Objektbilder



Wohnung Nr. 3



Wohnung Nr. 3

# Objektbilder



Wohnung Nr. 3



Wohnung Nr. 3

# Objektbilder



Wohnung Nr. 3



Wohnung Nr. 4

# Objektbilder



Wohnung Nr. 4



Wohnung Nr. 4

# Objektbilder



Wohnung Nr. 4



Wohnung Nr. 4

# Objektbilder



Wohnung Nr. 4



Wohnung Nr. 4

# Objektbilder



Wohnung Nr. 4



Wohnung Nr. 4

# Objektbilder

Maisonette-Wohnung UG



Wohnung Nr. 1

Maisonette-Wohnung, EG



Wohnung Nr. 1

# Objektbilder



Wohnung Nr. 1



Wohnung Nr. 1

# Objektbilder



Wohnung Nr. 1



Wohnung Nr. 1

# Objektbilder



Wohnung Nr. 1



Wohnung Nr. 2

# Objektbilder

Maisonette-Wohnung, UG rechts



Explosionsplan, nicht maßstäblich

Wohnung Nr. 2



Wohnung Nr. 2

# Objektbilder



Wohnung Nr. 2



Wohnung Nr. 2

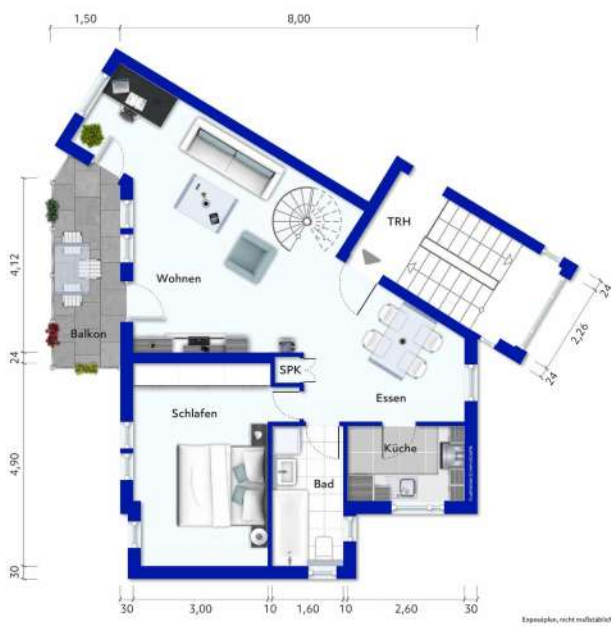
# Objektbilder

Maisonette-Wohnung Nr. 5, DG links



Wohnung Nr. 5

Maisonette-Wohnung Nr. 5, 2.OG links



Wohnung Nr. 5

# Objektbilder



Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 5

# Objektbilder



Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 5

# Objektbilder



Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 5

## Objektbilder



Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 6

# 5 Schritte zur Wunschimmobilie

## Standardisiert und individuell.

Professionell, aber mit Gefühl. Mit Bedacht, aber auch die Zeit im Blick. Ich begleite Sie gern auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.



**Das Exposé.** Es vermittelt Ihnen vorab eine Vorstellung über die Immobilie sowie detaillierte Angaben zur Lage und Umgebung. Sofern eine 360° Tour Ihrer Wunschimmobilie eingestellt ist, empfehle ich Ihnen, sich einen umfassenden ersten Eindruck bequem von zu Hause zu verschaffen.



**Sie können sich die Immobilie als Ihr neues Zuhause vorstellen?** Ein häufiger Wunsch des Eigentümers ist, dass nur bonitätsstarke Kunden zur Besichtigung zugelassen werden. Für einen Finanzierungs-Check stelle ich auf Wunsch gern einen Kontakt zu meinem Spezialisten aus dem Deutsche Bank AG Konzern her.



**Ihre Finanzierungsmöglichkeiten sind nun geprüft.** Gern stelle ich Ihnen die Immobilie bei einer Besichtigung vor. Bezüglich der Terminabstimmung komme ich auf Sie zu.



**Sie sagen „Ja“ zu Ihrer Wunschimmobilie?** Gern stelle ich den Kontakt zu einem Notar her und lasse dort einen Entwurf für den notariellen Kaufvertrag für Sie erstellen.



**Jetzt ist es soweit.** Ich begleite Sie und den Verkäufer zum Notar. Herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wunschimmobilie.





## Ich für Sie

---



Vermittlung	Deutsche Bank Immobilien GmbH
Kontakt	Frederic Wolf Selbstständiger Immobilienberater Hauptstraße 40, 77652 Offenburg
Telefon	0781 920016
Mobil	0160 7705547
Internet	<a href="http://www.deutsche-bank-immobilien.de/ortenau">www.deutsche-bank-immobilien.de/ortenau</a>
E-Mail	<a href="mailto:frederic.wolf@db.com">frederic.wolf@db.com</a>

### Ich begleite Sie gerne auf Ihrer Suche nach den eigenen vier Wänden. Ihre Wünsche und meine Erfahrung bilden ein gutes Team.

Als Deutsche Bank Immobilien GmbH sind wir einer der größten überregionalen Makler für privates Wohneigentum.

Für unsere Kunden sind wir ein verlässlicher Partner bei allen Immobiliengeschäften, egal ob Kauf, Verkauf oder der Ermittlung des Immobilien Marktpreises.

Deutsche Bank Immobilien – Beratungsqualität, die überzeugt.

**Auszeichnungen und Empfehlungen:** Sie sind mit meiner Dienstleistung zufrieden? Empfehlen Sie mich gerne weiter und geben Sie eine Bewertung ab unter [www.makler-empfehlung.de](http://www.makler-empfehlung.de)

