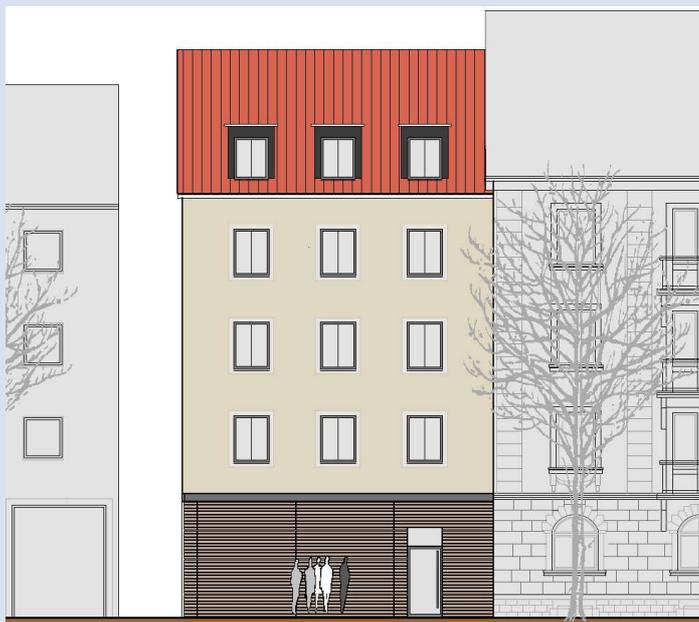


DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON OFFENBURG



Turnhallestraße 8

77654 Offenburg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 925.000,00 EUR
Scout-ID: 151269751



Ihr Ansprechpartner:

Optimalhaus GmbH
Frau Jutta Hilberer
E-Mail: hilberer@optimalhaus.eu
Tel: +49 7803 926050
Mobil: +49 171 6555277
Web: <http://www.optimalhaus.eu>

Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2024
Heizungsart:	Wärmepumpe
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON OFFENBURG



Turnhallestraße 8

77654 Offenburg

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	133,00 m ²
Kaufpreis:	925.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das moderne Zweifamilienwohnhaus befindet sich in schöner Lage in der Oststadt im Herzen von Offenburg.

Das Objekt grenzt sich deutlich von den aktuellen Neubauten und vorherrschenden Wohnformen im Offenburg Kernstadtbereich ab.

Fernab großer Wohnblocks und großer Eigentümergemeinschaften verfügt das Wohngebäude in der Turnhallenstraße lediglich über zwei übereinander angeordnete Wohneinheiten.

Die Konzeption, Grundrisse und Raumanordnung jeder Wohneinheit entspricht mehr einem Einfamilienhaus als einer konventionellen Wohnung im innerstädtischen Bereich.

Das Gebäude wird von der Turnhallenstraße aus erschlossen. Der interne, barrierefreie Zugang erfolgt über ein zum Innenhof orientiertes und belichtetes Treppenhaus mit Aufzug. Im Erdgeschoss befinden sich die ebenerdig angeordneten PKW-Stellplätze sowie der Haustechnikraum und die Kellerräume. Die Fahrradstellplätze sind rückseitig zum Innenhof angeordnet.

Die restliche Freifläche im rückwärtigen Bereich ist den jeweiligen Wohneinheiten über Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Die auf der südlichen Dachfläche vorgesehene Photovoltaikanlage trägt neben der hochdämmenden Gebäudehülle und der modernen Anlagentechnik (Luft-Wasser-Wärmepumpe) durch den Stromerzeugnis für den Eigenverbrauch zu einer Reduktion der Nebenkosten bei.

Die Wohneinheit Nr.1 erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 133m²; unterteilt in eine Diele, ein WC, einen offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich mit Loft-Charakter und anschließend Balkonbereich mit Südausrichtung zum Innenhof. Über eine wohnungs-interne Geschosstreppe gelangt man zum Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich, den zwei Kinderzimmern, Bad und Abstellraum.

Die Wohneinheit Nr.2 befindet sich im 3. Obergeschoss und dem Dachgeschoss. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130m². Die Anordnung und Größe des Wohnbereiches (3. Obergeschoss) entspricht im Wesentlichen dem der Wohneinheit Nr.1. Das Dachgeschoss bietet neben dem Schlafzimmer, den beiden Kinderzimmern und dem Bad noch einen offenen Bürobereich mit angrenzender Loggia mit Südorientierung.

Ausstattung:

- Holz-Aluminium-Fensterelemente

- modernes Bad
- hochwertiger Eichenparkett
- großformatige Fliesen
- elektrisch steuerbare Jalousien / Rollläden
- Fußbodenheizung, inkl. Raumthermostate
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Sektionaltor mit Handsender
- Personenaufzug
- Photovoltaikanlage
- Videosprechanlage
- Smart@home-Installation inkl. Touchpanel zur Steuerung Decken u. -Terrassenbeleuchtung, Rollläden/Jalousien u. Raumthermostate
- Innenhof mit Grundstücksanteil

Lage:

Das Wohngebäude in der Turnhallestraße 8 ist als Baulückenschluss im Bereich des Gründerzeitviertels der Oststadt geplant.

Fußläufig erreicht man den Bahn- und Busbahnhof. Grundschulen, weiterführende Schulen, Gewerblichen Schulen, sowie die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON OFFENBURG

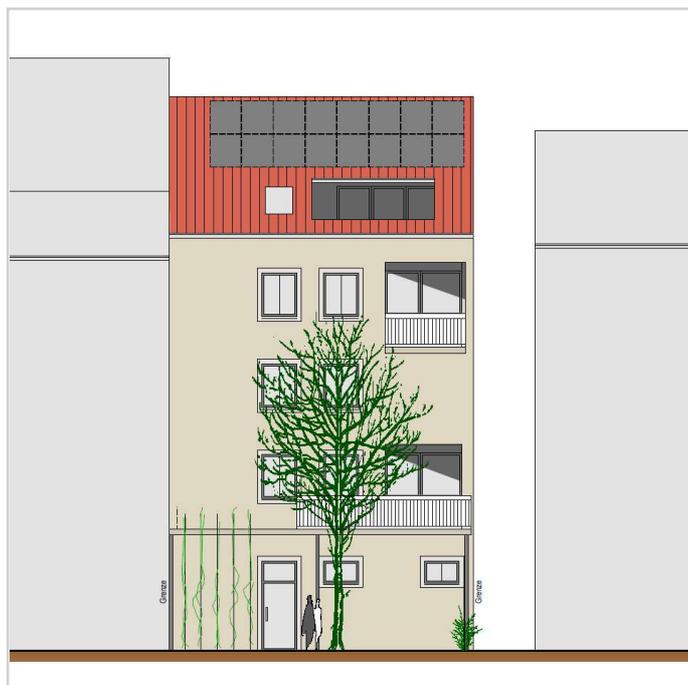


Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

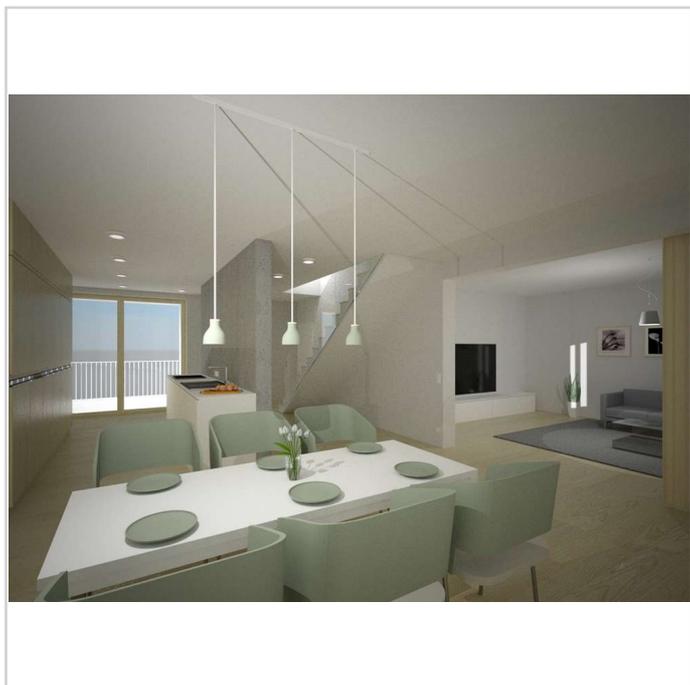
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 925.000,00 EUR



TURNHALLESTR. ANSICHT N



TURNHALLESTR. ANSICHT S



TURNHALLESTR. KO-ES-WO



TURNHALLESTR. ANSICHT STRASSE

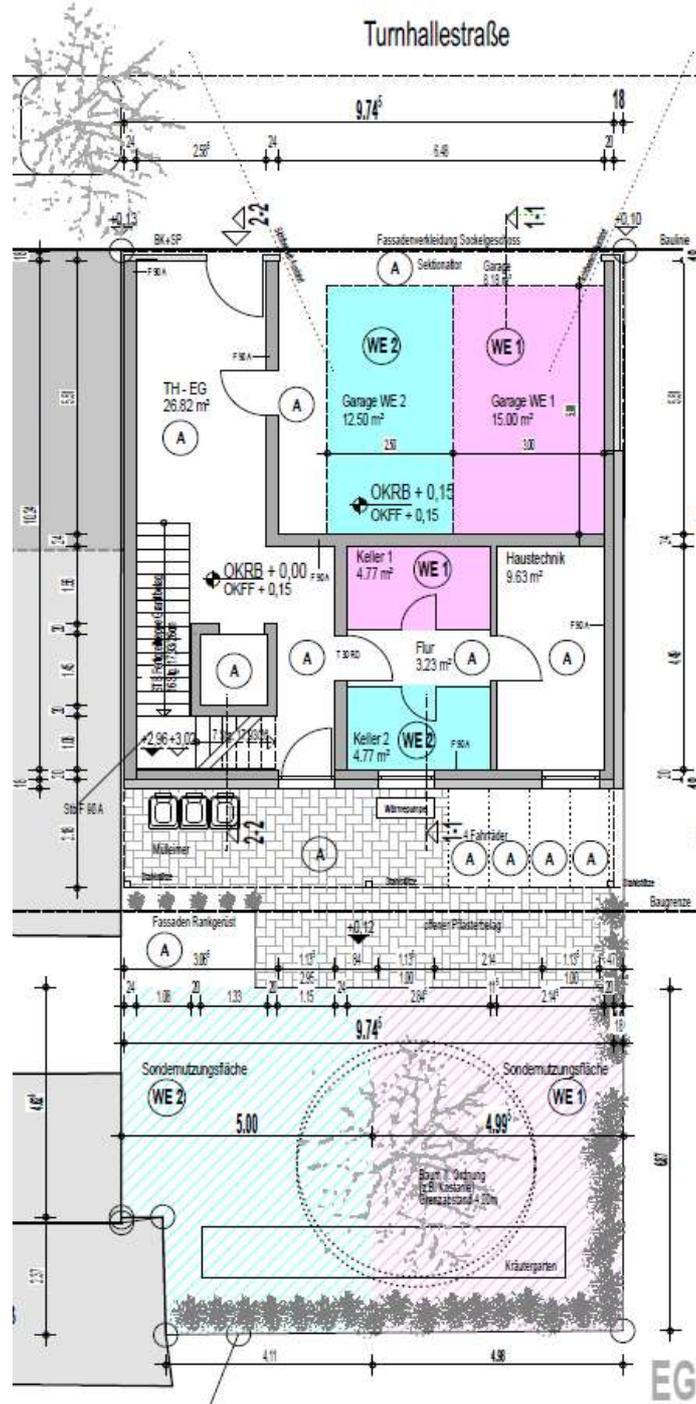
DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON OFFENBURG



Turnhallestraße 8

77654 Offenburg

Zimmer: 5,00
 Wohnfläche ca.: 133,00 m²
 Kaufpreis: 925.000,00 EUR



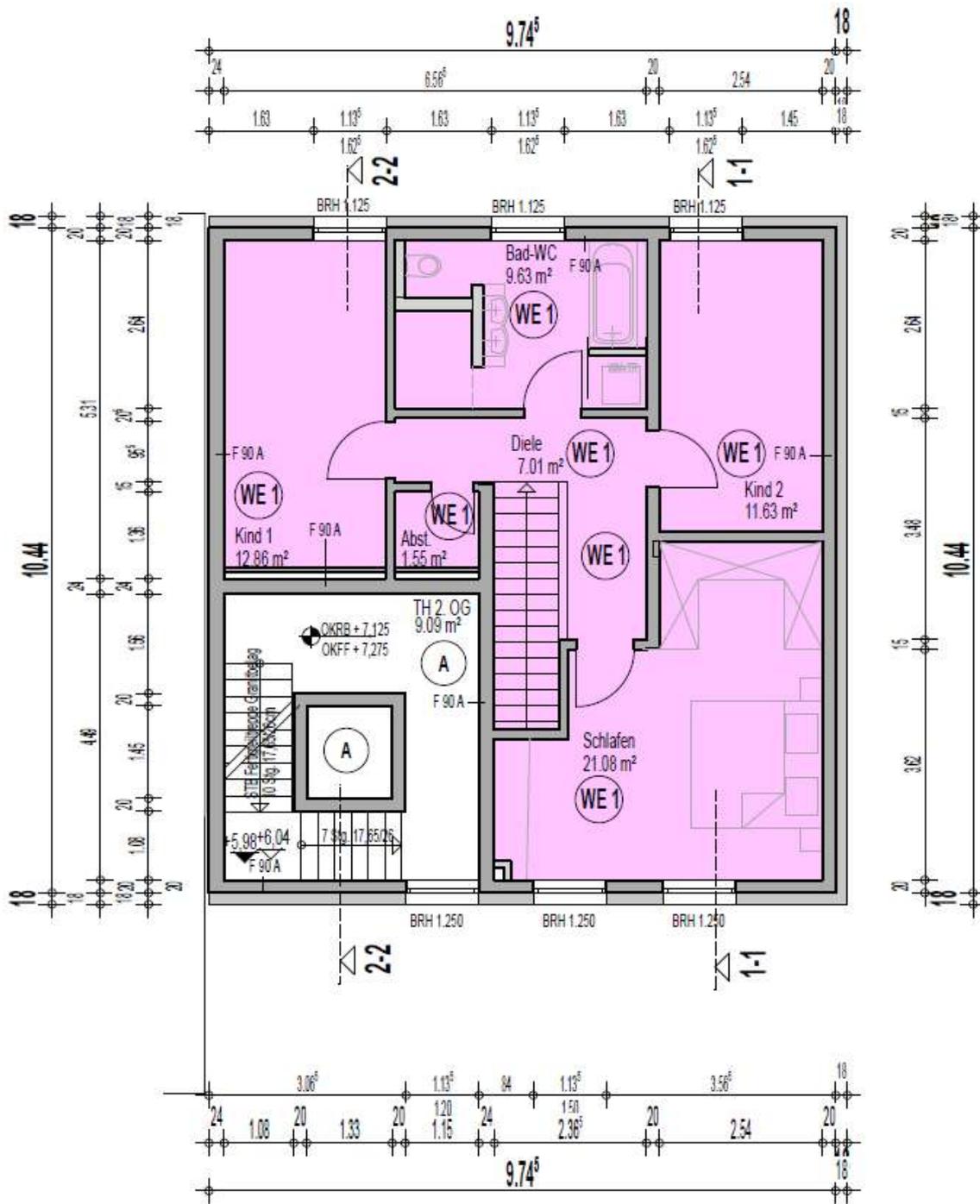
Grundriss EG

DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON OFFENBURG



Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 925.000,00 EUR



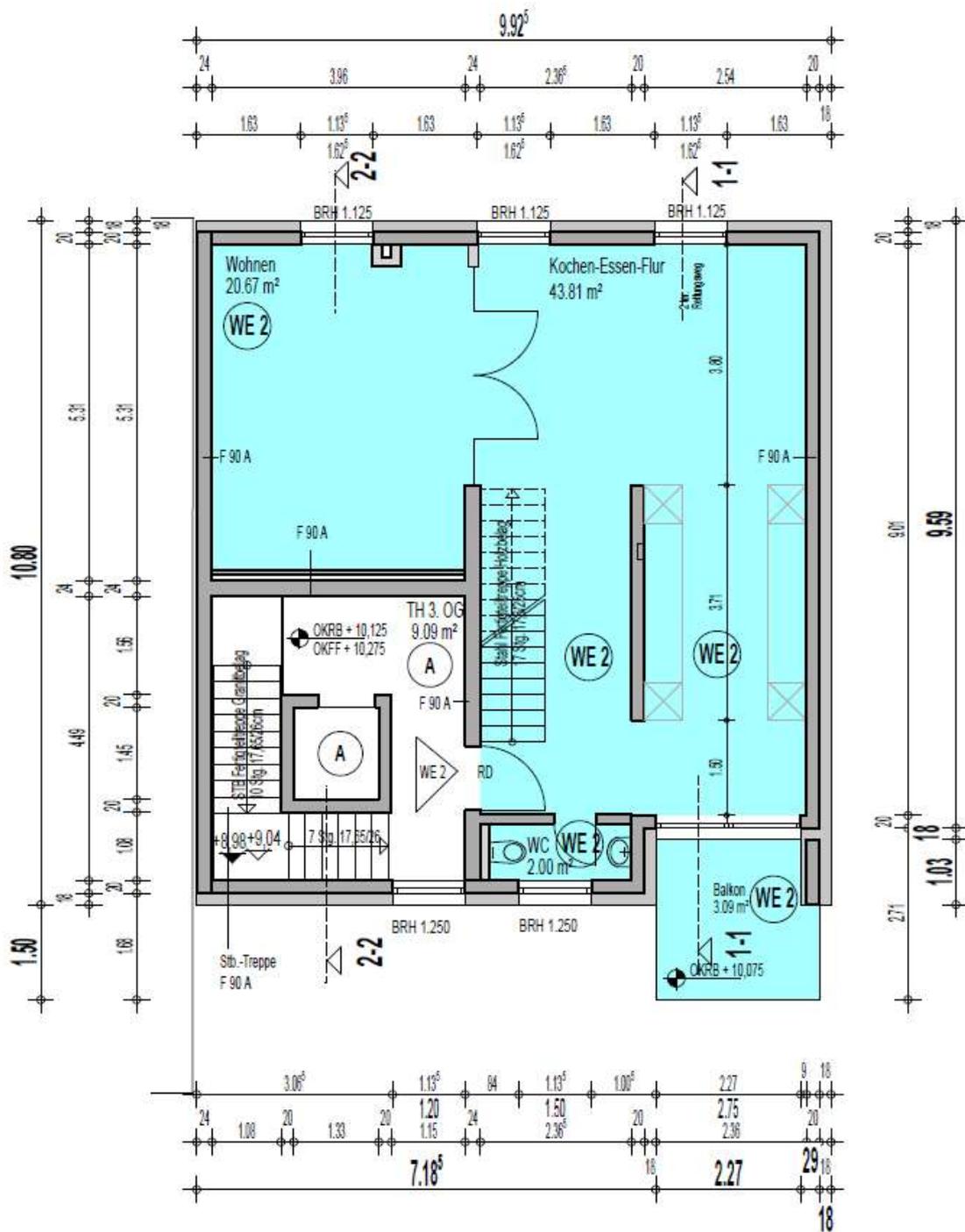
Grundriss 2.OG

DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON OFFENBURG



Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 925.000,00 EUR



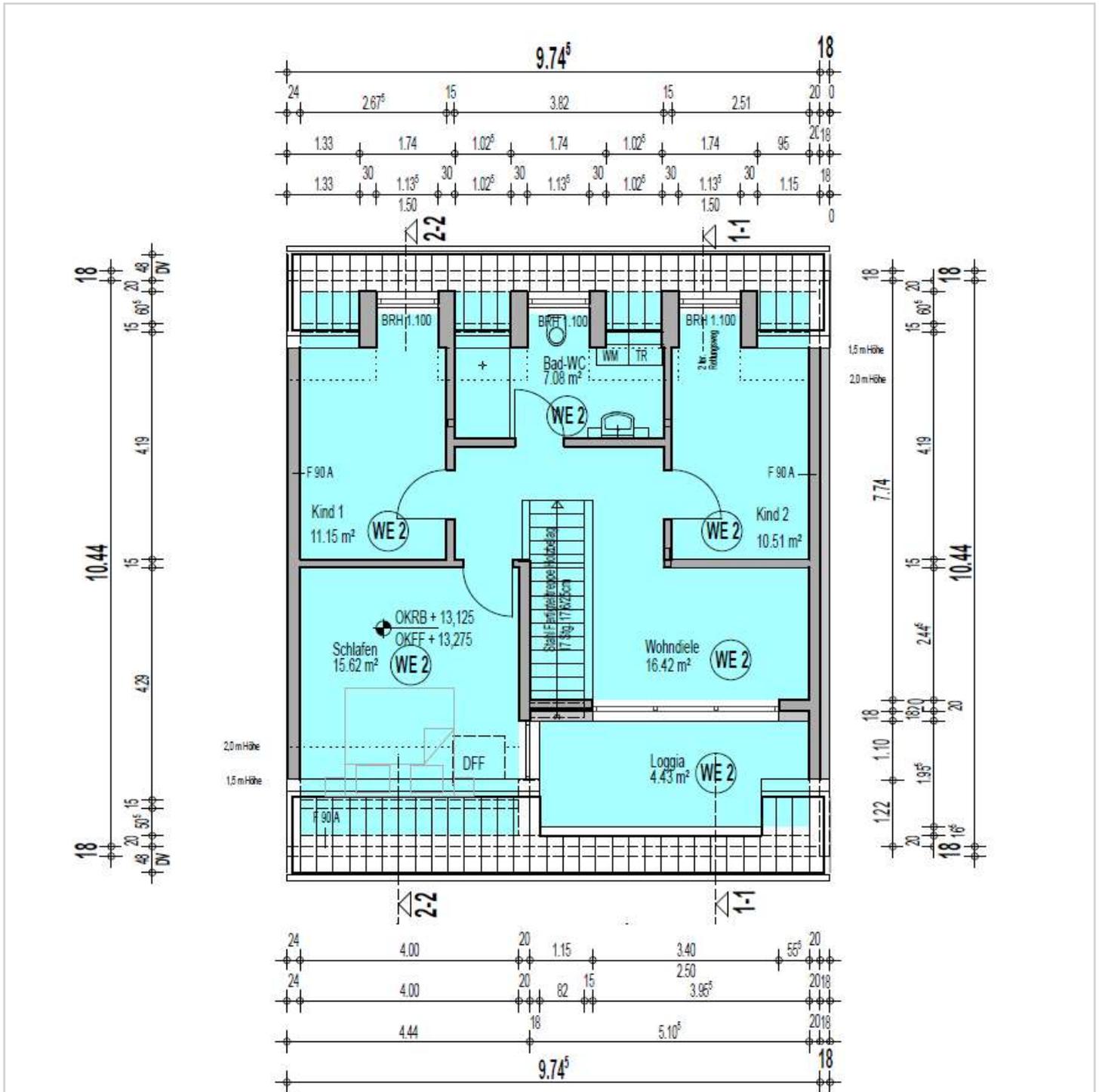
Grundriss 3.OG

DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON OFFENBURG



Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 925.000,00 EUR



Grundriss DG

DEIN NEUES ZUHAUSE IM HERZEN VON OFFENBURG



Turnhallestraße 8
77654 Offenburg

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 133,00 m²
Kaufpreis: 925.000,00 EUR

