

Friesenheim / Oberschopfheim

# Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26191194

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 635 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopheim**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                    |  |
|---------------------|------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26191194</b>              | <b>Kaufpreis</b>   | <b>495.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 218 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>        | <b>Zweifamilienhaus</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>            | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>7</b>                     | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                     | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche</b>                         |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                     |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1966</b>                  |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>4 x Garage</b>            |                    |  |

Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 482.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopheim

## Die Immobilie



### 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**

Partner-Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)



Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 635 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 218 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verteilt sich auf zwei Wohnungen, die zur freien Verfügung stehen. Zusätzlich bietet der Speicher Ausbaupotenzial für eine weitere Dachgeschosswohnung, ein klarer Pluspunkt sowohl für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch als auch für Kapitalanleger mit Blick auf zusätzliche Mieteinnahmen.

Beide Wohnungen verfügen über einen identischen Grundriss mit jeweils vier Zimmern, einem Badezimmer und einer Küche. In der Erdgeschosswohnung wurden drei Zimmer geöffnet, um großzügige und offene Wohnbereiche zu schaffen. Die Wohnfläche beträgt je Wohnung rund 100 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird die Erdgeschosswohnung durch eine ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse, während die Wohnung im Obergeschoss über eine ca. 40 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse verfügt.

Im Außenbereich stehen zwei Garagen zur Verfügung, von denen eine einen direkten Zugang zum Haus und zum Keller bietet. Ergänzt wird das Stellplatzangebot durch eine Doppelgarage. Darüber hinaus können auf dem Grundstück vor den Garagen weitere vier Fahrzeuge abgestellt werden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen gut nutzbaren Garten. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt jedoch ihr besonderes Potenzial. Die durchdachte Grundrissgestaltung der beiden Wohnungen sowie die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinheit oder als renditestarke Kapitalanlage nach erfolgter Sanierung.

Mit der Kombination aus großzügigem Grundstück, flexibler Raumaufteilung, umfangreichen Parkmöglichkeiten und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss bietet dieses Objekt vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder eine langfristig orientierte Kapitalanlage. Die Immobilie lässt sich individuell an die eigenen Bedürfnisse anpassen und bietet eine solide Grundlage für die Verwirklichung unterschiedlicher Wohn- und Nutzungskonzepte.

**Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Friesenheimer Ortsteil Oberschopfheim, einer gefragten Gemeinde im Ortenaukreis zwischen Lahr und Offenburg. Der Standort verbindet ländliche Wohnqualität mit einer sehr guten Anbindung an die wirtschaftlich starken Zentren der Region.

Die Nahversorgung ist im unmittelbaren Umfeld sehr gut gesichert. Im Ort befinden sich zwei Metzgereien, eine Bäckerei sowie ein Supermarkt, die den täglichen Bedarf abdecken. Ein Allgemeinarzt ist ebenfalls vor Ort vorhanden. Apotheken befinden sich in den benachbarten Gemeinden Friesenheim und Hofweier und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Weitere Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister stehen im nur rund 3 km entfernten Ortskern von Friesenheim sowie im ca. 7 km entfernten Lahr zur Verfügung. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in Friesenheim und Lahr angesiedelt.

Die Bundesstraße B3 ist in weniger als 1 km erreichbar und stellt eine schnelle Verbindung in Richtung Lahr und Offenburg sicher. Der Autobahnanschluss zur A5 (Lahr bzw. Offenburg) liegt in ca. 6 bis 8 km Entfernung und ermöglicht eine zügige Anbindung an die Ballungsräume Karlsruhe, Freiburg und Basel. Der nächstgelegene Bahnhof an der Rheintalbahn befindet sich in Friesenheim in ca. 3 km Entfernung und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Offenburg, Karlsruhe und Basel, was den Standort insbesondere für Pendler attraktiv macht.

Die Stadt Lahr mit umfangreichem Einzelhandel, Klinikum, Behörden und Arbeitgebern ist in etwa 10 Fahrminuten (ca. 7 km) erreichbar. Die Kreisstadt Offenburg liegt rund 9 km entfernt und bietet ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen. Die Nähe zum Schwarzwald sowie zu zahlreichen Naherholungsgebieten erhöht zusätzlich die Wohnattraktivität.

**Objektnummer: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Schmeichel**

---

**Lange Straße 29, 77652 Offenburg**

**Tel.: +49 781 - 94 84 351 0**

**E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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