

Offenburg / Zunsweier

# Haus mit zwei Wohneinheiten – Kapitalanlage & Eigennutzung kombinierbar

Objektnummer: 26191156

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 610 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

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

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## Auf einen Blick

Objektnummer	26191156	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1902	Ausstattung	Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	302.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## 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.

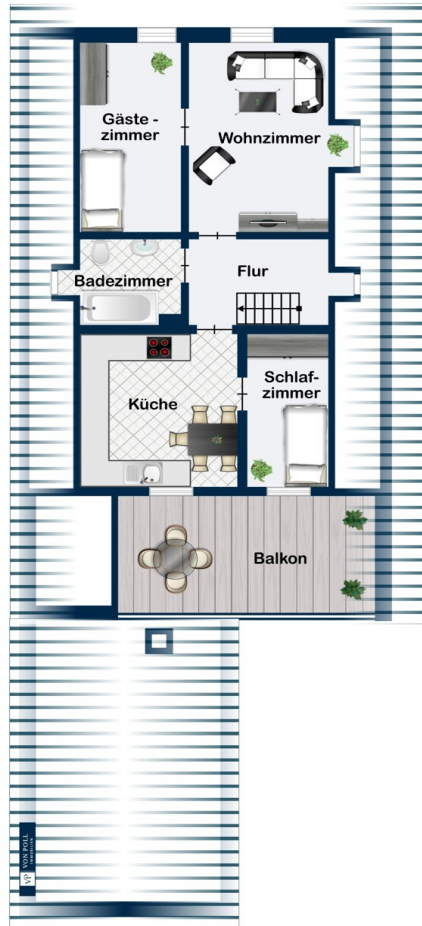
**T.: 0781 - 94 84 351 0**

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: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## 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: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## **Ein erster Eindruck**

**Zum Verkauf steht ein Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten, das sowohl für Kapitalanleger als auch zur Eigennutzung geeignet ist. Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und bietet damit sofortige Gestaltungsmöglichkeiten, während die Dachgeschosswohnung vermietet ist und bereits laufende Einnahmen generiert. Beim Betreten des Hauses gelangt man geradeaus in die Erdgeschosswohnung, während sich links die Treppe zur Dachgeschosswohnung befindet.**

**Die Erdgeschosswohnung verfügt über drei Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Die Küche und das Badezimmer befinden sich aktuell im Rohbauzustand, sodass diese Bereiche nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden können. Der Wohn- und Essbereich wurden bereits saniert. Im Essbereich befindet sich ein Holzkohleofen.**

**Die Dachgeschosswohnung hat ebenfalls 3 Zimmer, eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite die Küche sowie das Schlafzimmer, geradeaus das Bad und auf der rechten Seite das Wohnzimmer sowie ein Gästezimmer.**

**Das Haus wurde im Jahr 1902 erbaut und im Jahr 1960 in zwei separate Wohneinheiten umgebaut. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Das Grundstück umfasst ca. 610 m<sup>2</sup> und bietet eine Garage sowie eine weitere, aktuell als Scheune genutzte Fläche, die jedoch ausbaufähig ist. Zusätzlich stehen ein Keller mit Abstellmöglichkeiten sowie zwei große Scheunen zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.**

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## **Ausstattung und Details**

### **Maßnahmen Erdgeschoss:**

- 2005: Sanierung Wohnzimmer
- 2007: Sanierung Esszimmer
- 2010: Erneuerung der Elektrik

### **Maßnahmen Dachgeschoss:**

- Ein Balkonanbau erfolgte im Jahr 2000
- 2001: Erneuerung der gesamten Elektrik
- 2001: Erneuerung der Bodenbeläge
- 2001: Sanierung des Badezimmers
- 2001: Isolierung der Zimmerdecken

### **Weitere Maßnahmen am Gesamtobjekt:**

- 1999: Einbau der Gasheizung
- 2000: Anbau des Balkons
- 2011: Sanierung der Geschosstreppe
- 2012: Fassadensanierung sowie Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre
- 2013: Außensanierung
- 2019: Sanierung Garten

**Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## **Alles zum Standort**

Zunsweier ist ein Ortsteil der Stadt Offenburg im Süden von Baden-Württemberg und mit knapp 3.000 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil. Die ruhige und ländliche Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Region ist bekannt für Ihre zahlreichen Wander- und Radwege. Zunsweier bietet zudem eine gute Infrastruktur: Eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Arztpraxis, eine Apotheke sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind direkt vor Ort. Offenburg ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet zusätzlich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sowie ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Durch die guten Busanbindungen S6 und S8 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Innenstadt von Offenburg. Dank der Anbindung an die B3 und die A5 ist Zunsweier optimal an das Verkehrsnetz angebunden, sodass die umliegenden Städte und das grenznahe Frankreich ebenfalls schnell erreichbar sind. Die Lage bietet damit das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und den Charme eines ländlichen Wohnorts bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der städtischen Annehmlichkeiten.

**Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## **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)**