

Friesenheim / Oberschopfheim

# Kapitalanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten in Oberschopfheim

*Property ID: 26191151*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 624.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 282 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 812 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## At a glance

Property ID	26191151
Living Space	ca. 282 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1934

Purchase Price	624.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

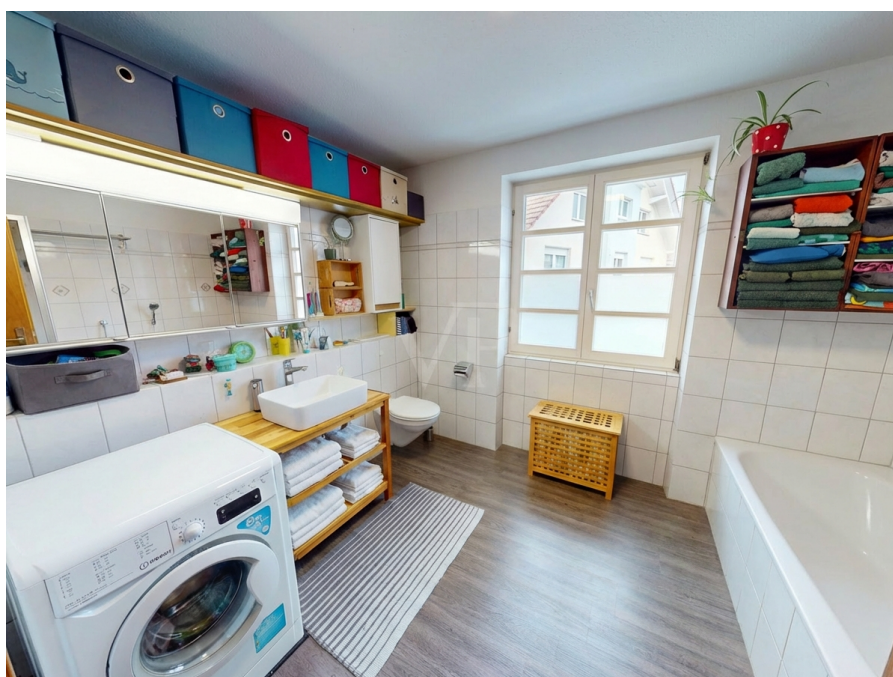
## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	143.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1934

Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property





Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property



Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property





Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property





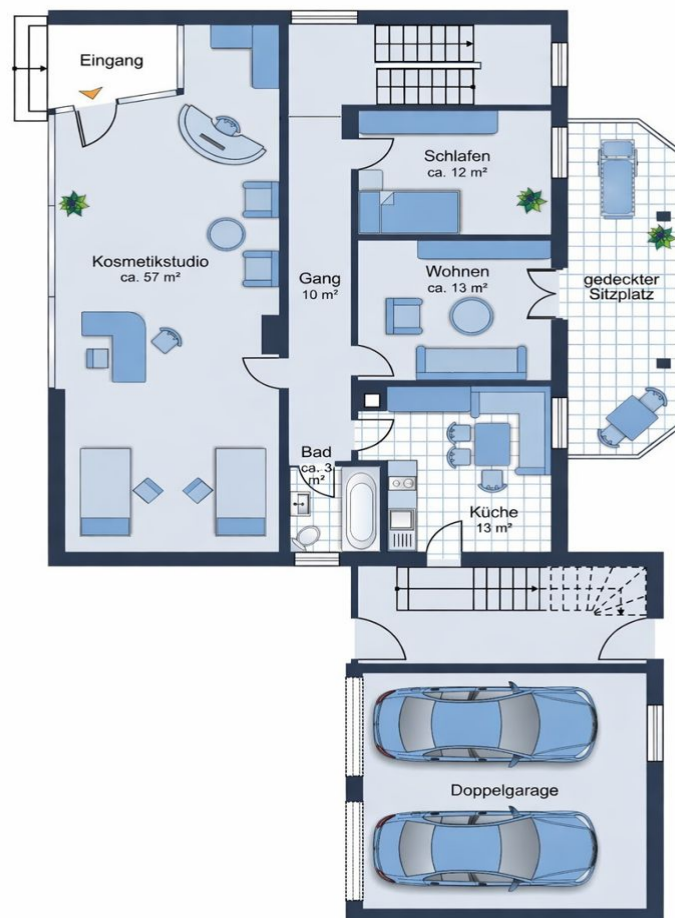
Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property



Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

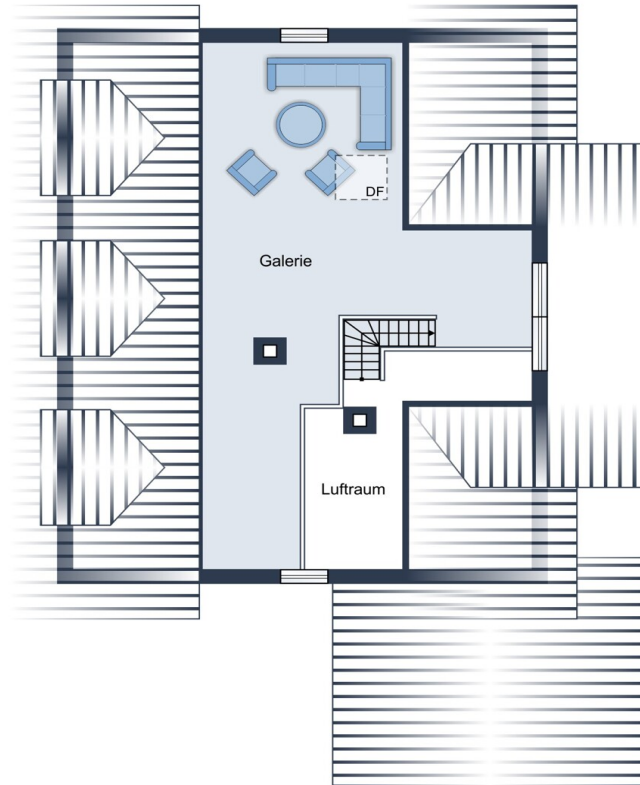
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## A first impression

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Jahr 1934 errichtet und im Jahr 1991 umfassend saniert wurde. Im Rahmen der Sanierung wurden wesentliche Gebäudekomponenten erneuert, darunter die Dacheindeckung, die Außenfenster, die Elektrik sowie die Wasser- und Versorgungsleitungen. Eine weitere bauliche Erweiterung erfolgte ebenfalls im Jahr 1991 durch den Ausbau des Dachgeschosses. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2021 erneuert wurde.

Das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 812 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Gesamtwohn- und Gewerbefläche von rund 382 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit unterteilt. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup>. Die zweite Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>.

Die Gewerbeinheit umfasst insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup> und gliedert sich in ein Ladengeschäft mit ca. 60 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Bürofläche mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Die Bürofläche wird zum 31.03.2026 frei. Die übrigen Einheiten des Hauses sind derzeit vermietet.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 24.276 €.



Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## All about the location

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 gesichert. Ein Allgemeinarzt sowie eine Apotheke befinden sich in einer Entfernung von ca. 600 bis 800 Metern und sind fußläufig erreichbar. Weitere Fachärzte, Supermärkte, Bäckereien 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 Naherholungsgebieten erhöht zusätzlich die Wohnattraktivität.

Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 143.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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