

Offenburg / Zunsweier

Haus mit zwei Wohneinheiten – Kapitalanlage & Eigennutzung kombinierbar

Property ID: 26191156

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 610 m²

Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

At a glance

Property ID	26191156	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 136 m ²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1902	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	302.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.03.2036	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

The property



Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

The property



Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

The property



Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

The property



Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

The property



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.

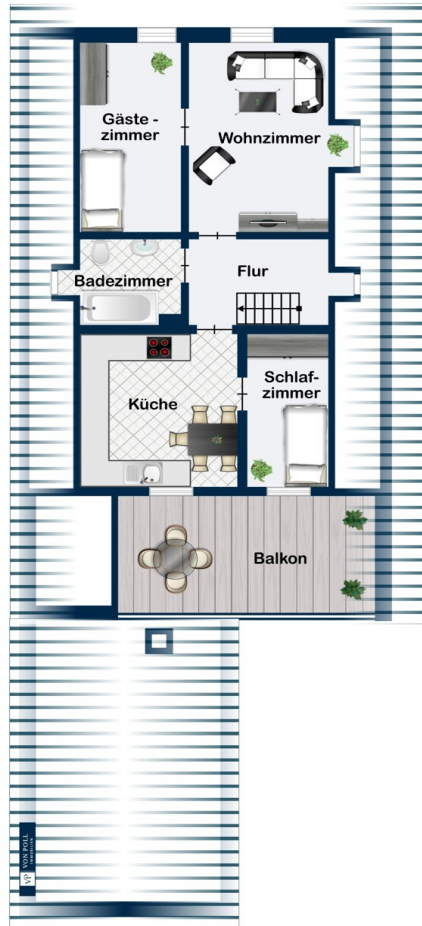
T.: 0781 - 94 84 351 0

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | www.von-poll.com/offenburg

Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

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: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

A first impression

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 m². 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 m² 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 m² 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.

Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Details of amenities

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

Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

All about the location

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.

Property ID: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com