

Friesenheim / Oberschopfheim

# Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 26191194

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 218 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 635 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

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

**Property ID: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26191194</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 218 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Two-family house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Needs renovation</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1966</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>4 x Garage</b>		

Property ID: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	482.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property



Property ID: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## 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**

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)



Property ID: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property



Property ID: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property



Property ID: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## The property



Property ID: 26191194 - 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: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## A first impression

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.

**Property ID: 26191194 - 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 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.

**Property ID: 26191194 - 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)**