Schwanau / Allmannsweier

3-FH mit Ferienwohnungen – mittlerer fünfstelliger Jahresumsatz

Número de propiedad: 25191135

PRECIO DE COMPRA: 765.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 213 m^2 • **HABITACIONES:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 649 m^2

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

De un vistazo

Número de propiedad	25191135
Superficie habitable	ca. 213 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	765.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	236.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propiedad

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Una primera impresión

Dieses massiv gebaute 3-Parteienhaus aus dem Jahr 1975 bietet auf insgesamt ca. 212 m² Wohnfläche eine hervorragende Basis für eine lukrative Kapitalanlage. Das großzügige Grundstück mit 649 m² umfasst zwei Garagenstellplätze sowie mindestens fünf zusätzliche Außenstellplätze.

Das vollunterkellerte Haus verfügt über drei separate Kellerräume sowie einen Heizraum mit einer Ölheizung aus 1997.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 81 m² ist aktuell vermietet und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Ein großzügiges Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne, zwei Schlafzimmer, eine offene Küche mit direktem Zugang zum Wohn- und Essbereich sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten bieten hohen Wohnkomfort. Der aktuelle Mieter wird zum 01.11.2025 ausziehen, sodass diese Einheit künftig frei verfügbar ist – ideal zur Eigennutzung, als Ferienwohnung oder für die erneute langfristige Vermietung.

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss (ca. 81 m² bzw. 50 m²) werden aktuell erfolgreich als Ferienwohnungen vermietet und erzielen somit attraktive Zusatzeinnahmen. Die Wohnung im Obergeschoss überzeugt mit vier Zimmern, darunter drei helle Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, eine Küche sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Balkon.

Das Dachgeschoss besticht durch einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer, ein modernisiertes Bad und einen Balkon. Eine Klimaanlage sowie 2005 erneuerte Dachfenster sorgen hier für zusätzlichen Komfort. Alle weiteren Fenster wurden 2009 durch doppelt verglaste Isolierfenster ersetzt.

Ein herausragender Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Europa-Park in Rust. Diese touristische Attraktivität sichert eine dauerhaft hohe Nachfrage an Ferienunterkünften und eröffnet vielseitige Vermietungsmöglichkeiten.

Das gesamte Objekt kann kurzfristig übernommen werden. Alle bestehenden Buchungen der Ferienwohnungen werden kostenlos an die Käufer übertragen, sodass nahtlos Einnahmen generiert werden können.

Im Jahr 2023 sowie 2024 erzielten die beiden Ferienwohnungen jeweils einen

Jahresumsatz von ca. 45.000?€. Die dauerhaft vermietete Erdgeschosswohnung erwirtschaftet zusätzlich eine jährliche Kaltmiete von rund 7.500?€. Insgesamt ergibt sich somit ein jährlicher Gesamtumsatz von etwa 52.500?€.

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im charmanten Ort Allmannsweier, eingebettet in die beliebte Ortenau-Region.

Ein großer Vorteil ist die gute Infrastruktur vor Ort: Ein Edeka-Markt deckt den täglichen Bedarf, während in der nahegelegenen Gemeinde Schwanau weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Drogeriemärkte zur Verfügung stehen.

Besonders attraktiv ist die Lage in der Nähe zum Europa-Park in Rust – einem der größten Freizeitparks Europas, der nur etwa 15 Kilometer entfernt liegt und jährlich Millionen Besucher anzieht.

Auch die Anbindung an wichtige regionale Zentren ist hervorragend: Lahr liegt etwa 15 km entfernt, Offenburg ca. 25 km und Freiburg ist in rund 50 km bequem erreichbar.

Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A5: Die Anschlussstelle Lahr befindet sich nur ca. 1 Kilometer entfernt und ermöglicht eine zügige Anbindung in Richtung Karlsruhe und Basel.

Für Familien und langfristige Mieter bietet Allmannsweier zudem ein familienfreundliches Umfeld mit mehreren Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 236.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com