Schwanau / Allmannsweier

3-FH mit Ferienwohnungen – mittlerer fünfstelliger Jahresumsatz

CODE DU BIEN: 25191135

PRIX D'ACHAT: 765.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 213 m^2 • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 649 m^2

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191135
Surface habitable	ca. 213 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1975
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	765.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	236.40 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

La propriété

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Une première impression

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?€.

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com