

Schwanau / Allmannsweier

3-FH mit Ferienwohnungen – mittlerer fünfstelliger Jahresumsatz

???????? ?????: 25191135

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ?????: 645.000 EUR • ?????: ca. 213 m² • ?????: 9 • ????? ??: 649 m²

??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ??? ??????

???????? ??????????	25191135	????? ???????	645.000 EUR
????????????	ca. 213 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	9		MwSt.) des
????????????? ???	6		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
????????????	3	?????????	?????????
????? ??????????????	1975	?????????????	?????????, WC
?????? ??????????????	5 x ?????????????		?????????????, ??????,
	?????? ??????????????,		?????????
	2 x ????????		

??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

????????????? ???????????

???? ????????????	????	?????????????????	BEDARF
?????????????	05.08.2035	???????????	
??????????????????		??????? ???????	236.40 kWh/m²a
??????? ???		???????????	
???? ????????????	????	???????????	G
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1975
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ???????? : 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ???????? : 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

?? ????????



??????? ???????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

??? ?????? ??????????

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?€.

??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ???????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com