

Friesenheim / Oberschopfheim

# Kapitalanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten in Oberschopfheim

Αριθμός ακινήτου: 26191151

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 624.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 282 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 812 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26191151	Τιμή αγοράς	624.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 282 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2021
Δωμάτια	9	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 100 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1934		

Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	143.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1934

Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Το ακίνητο



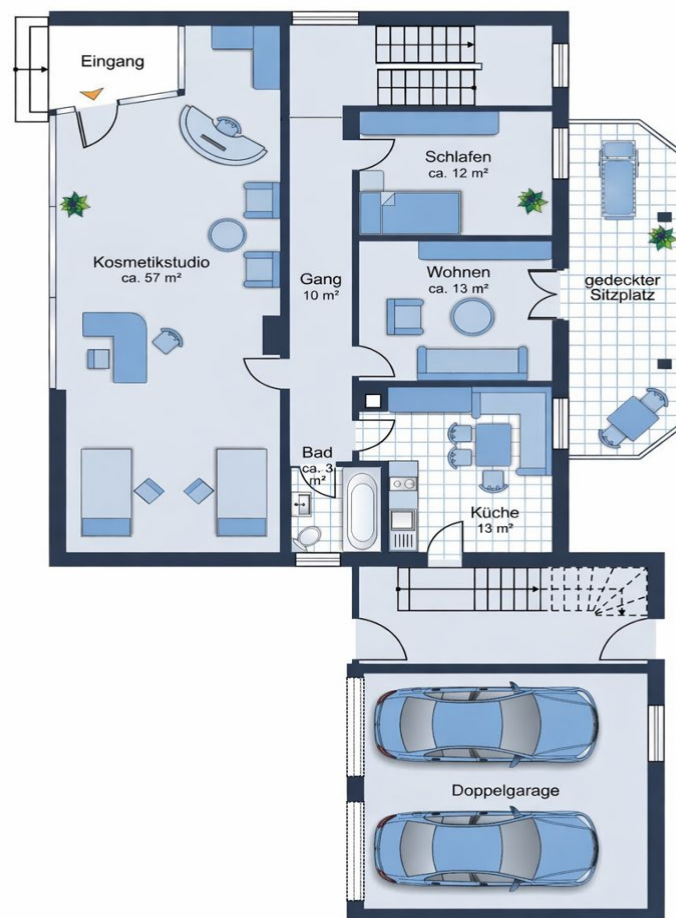
Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Το ακίνητο



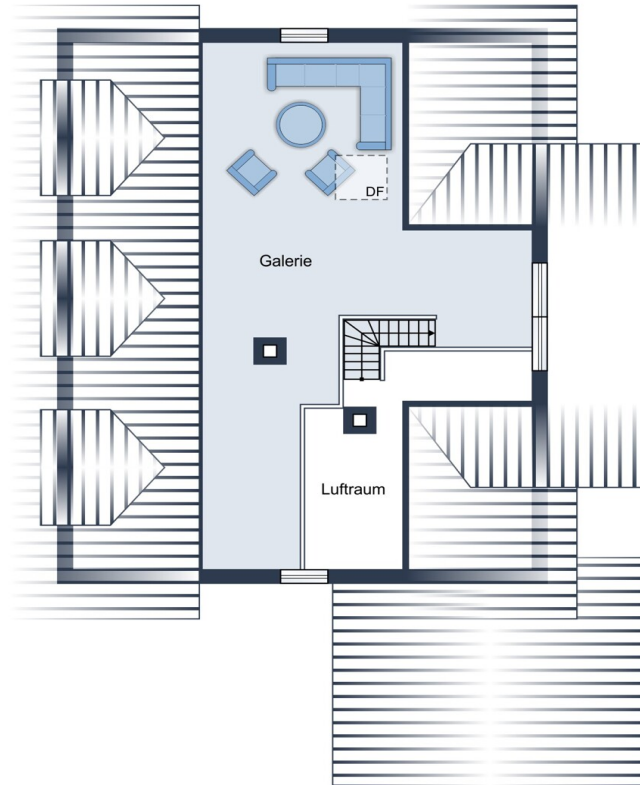
Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Jahr 1934 errichtet und im Jahr 1991 umfassend saniert wurde. Im Rahmen der Sanierung wurden wesentliche Gebäudekomponenten erneuert, darunter die Dacheindeckung, die Außenfenster, die Elektrik sowie die Wasser- und Versorgungsleitungen. Eine weitere bauliche Erweiterung erfolgte ebenfalls im Jahr 1991 durch den Ausbau des Dachgeschosses. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung, die im Jahr 2021 erneuert wurde.

Das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 812 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Gesamtwohn- und Gewerbefläche von rund 382 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeinheit unterteilt. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup>. Die zweite Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup>.

Die Gewerbeinheit umfasst insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup> und gliedert sich in ein Ladengeschäft mit ca. 60 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Bürofläche mit ca. 40 m<sup>2</sup>. Die Bürofläche wird zum 31.03.2026 frei. Die übrigen Einheiten des Hauses sind derzeit vermietet.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 24.276 €.

**Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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 gesichert. Ein Allgemeinarzt sowie eine Apotheke befinden sich in einer Entfernung von ca. 600 bis 800 Metern und sind fußläufig erreichbar. Weitere Fachärzte, Supermärkte, Bäckereien 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 Naherholungsgebieten erhöht zusätzlich die Wohnattraktivität.

**Αριθμός ακινήτου: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)