

Friesenheim / Oberschopfheim

# Kapitalanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten in Oberschopfheim

????????? ??????????: 26191151

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 624.000 EUR • ??????????: ca. 282 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 812 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

???????? ??????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	26191151	????? ???????	624.000 EUR
????????????	ca. 282 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	5		
????????????		????? ??????????????	2021
???????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1934	?????????????	
		????????????????????????	ca. 100 m²
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

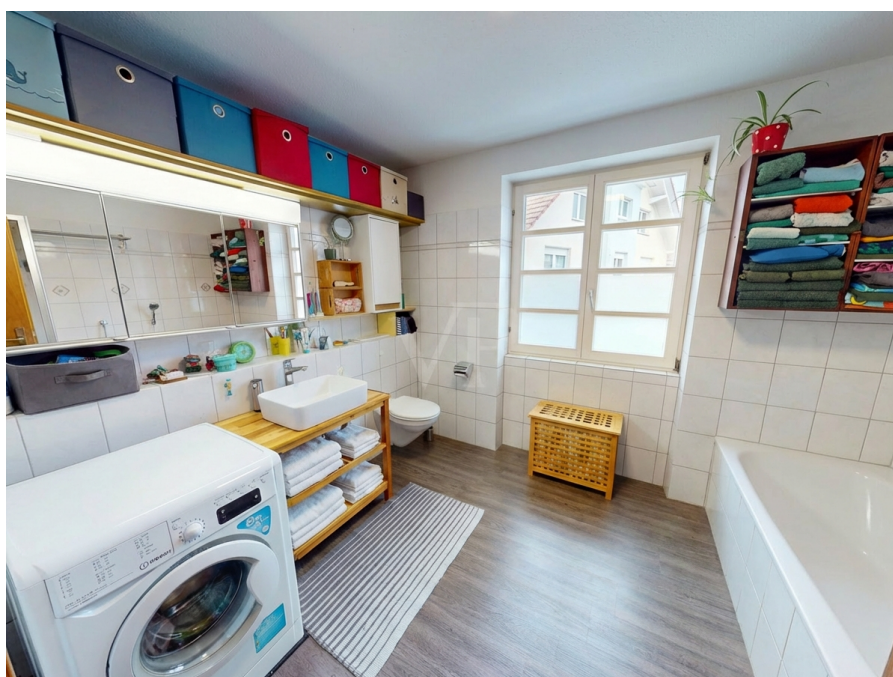
???????? ??????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	143.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ??	17.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1934

???????? ?????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

?? ????????





???????? ??: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

?? ???????



???????? ??????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

?? ????????





???????? ?????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

?? ????????





???????? ??????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

?? ????????



???????? ?????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

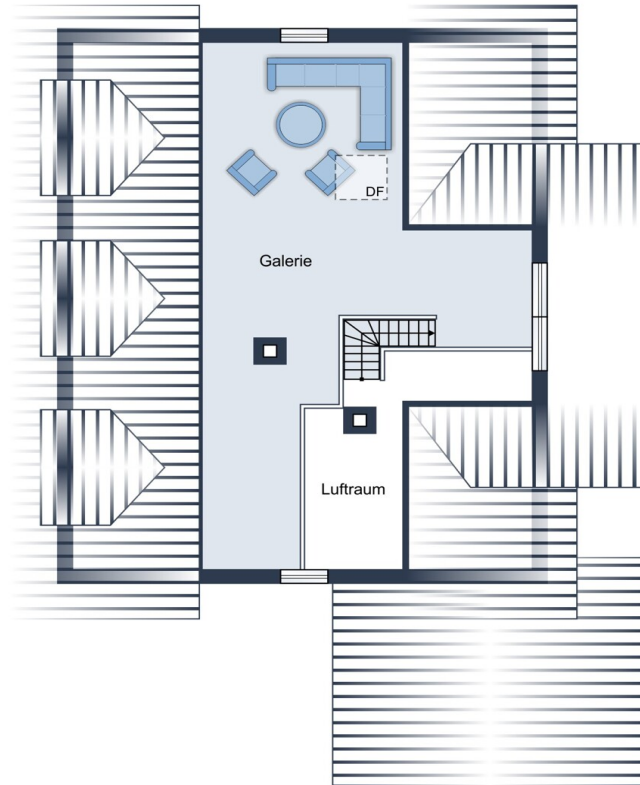
??????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

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 Gewerbeeinheit 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 Gewerbeeinheit 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 €.



??????? ?????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

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.

???????? ??????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 143.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

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

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)

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

---

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