

Friesenheim / Oberschopfheim

Kapitalanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten in Oberschopfheim

VP azonosító: 26191151

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 624.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 282 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 812 m²

VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Áttekintés

VP azonosító	26191151	Vételár	624.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 282 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2021
Szobák	9	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	5	Hasznos terület	ca. 100 m ²
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	1934		

VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	143.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Az ingatlan



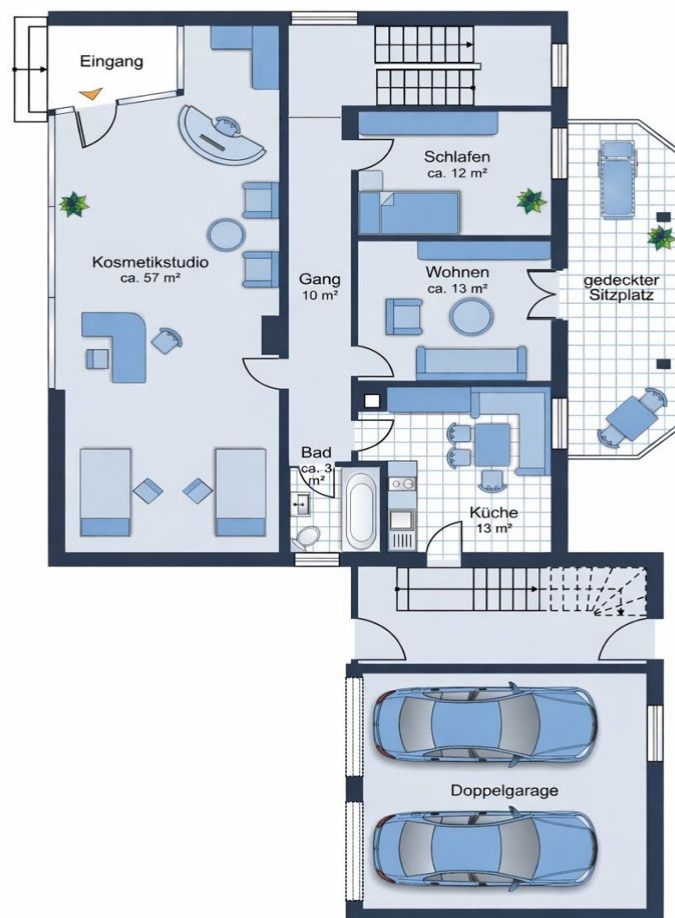
VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Az ingatlan



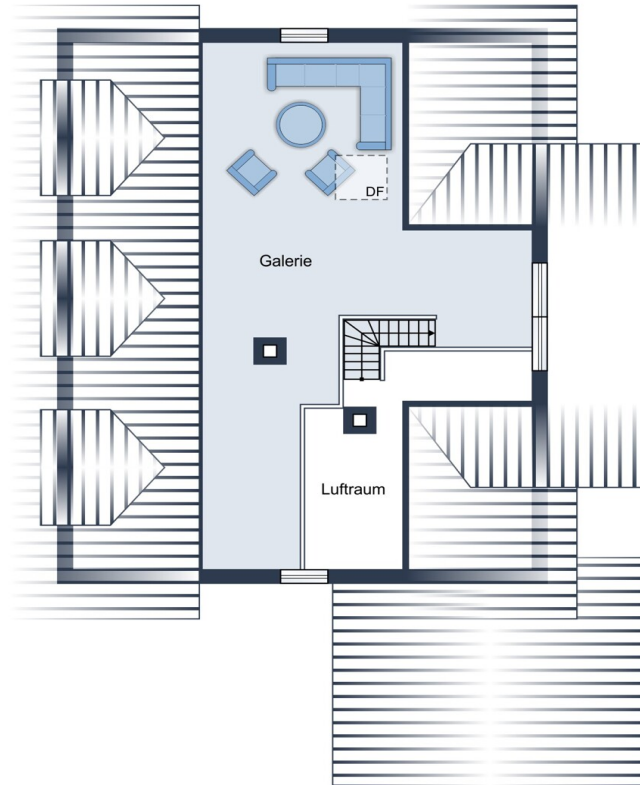
VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Az elso benyomás

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 m² und verfügt über eine Gesamtwohn- und Gewerbefläche von rund 382 m². Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit unterteilt. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 139 m². Die zweite Wohnung erstreckt sich über das Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m².

Die Gewerbeeinheit umfasst insgesamt ca. 100 m² und gliedert sich in ein Ladengeschäft mit ca. 60 m² sowie eine zusätzliche Bürofläche mit ca. 40 m². Die Bürofläche wird zum 31.03.2026 frei. Die übrigen Einheiten des Hauses sind derzeit vermietet.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 24.276 €.

VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com