

Schwanau / Allmannsweier

# Casa trifamiliare con appartamenti per le vacanze – fatturato annuo a cinque cifre

Codice oggetto: 25191135

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 649 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25191135
Superficie netta	ca. 213 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	645.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2035	Consumo energetico	236.40 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



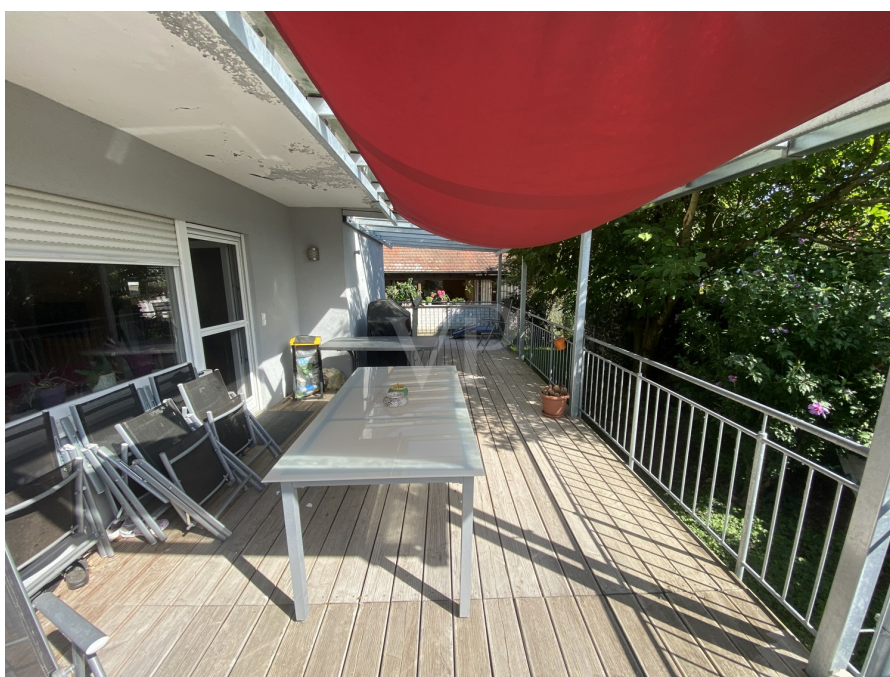
Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## La proprietà



**Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier**

## Una prima impressione

Dieses massiv gebaute 3-Parteienhaus aus dem Jahr 1975 bietet auf insgesamt ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine hervorragende Basis für eine lukrative Kapitalanlage. Das großzügige Grundstück mit 649 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bzw. 50 m<sup>2</sup>) 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?€.

**Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier**

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 236.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Codice oggetto: 25191135 - 77963 Schwanau / Allmannsweier

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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