

Friesenheim / Oberschopfheim

Kapitalanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten in Oberschopfheim

Codice oggetto: 26191151

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 624.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 812 m²

Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191151	Prezzo d'acquisto	624.000 EUR
Superficie netta	ca. 282 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie linda	ca. 100 m ²
Anno di costruzione	1934	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

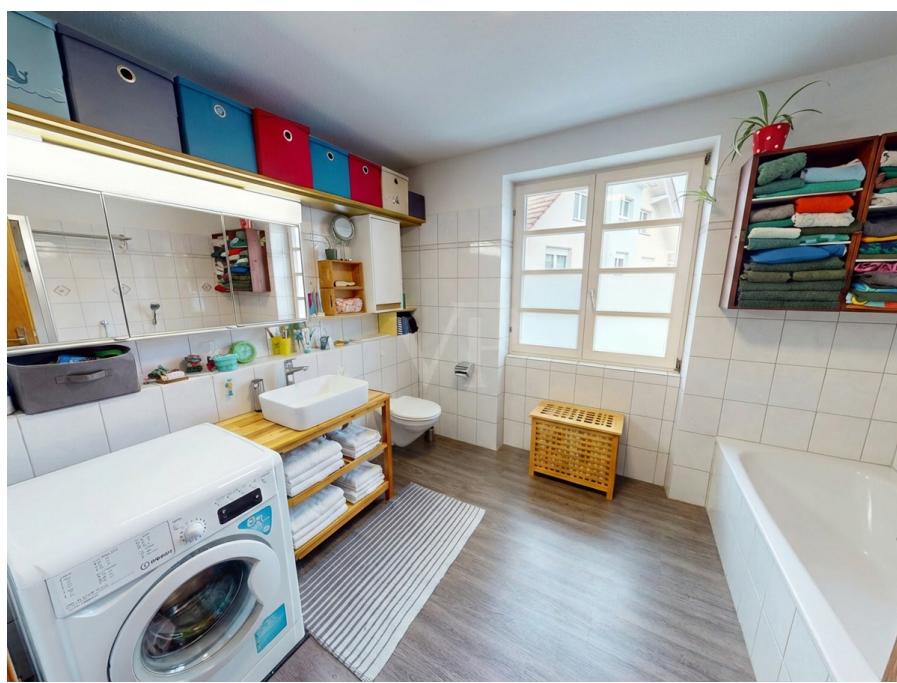
Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	143.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



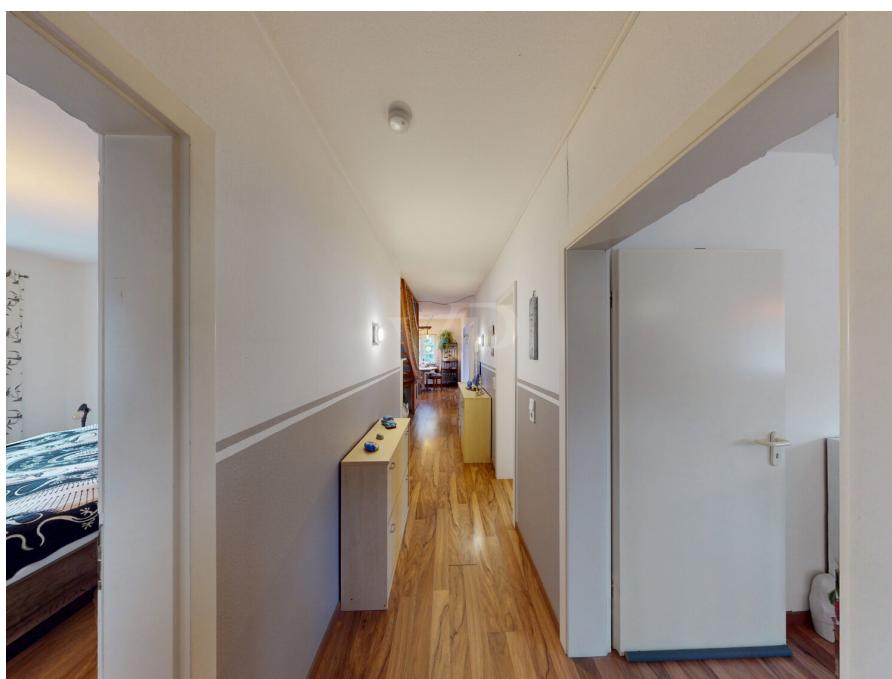
Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



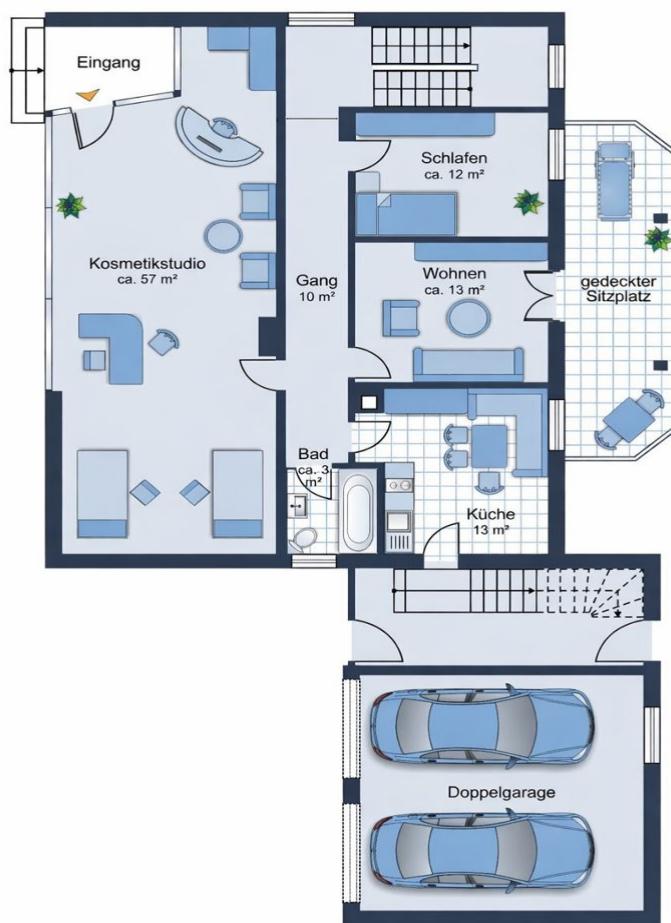
Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



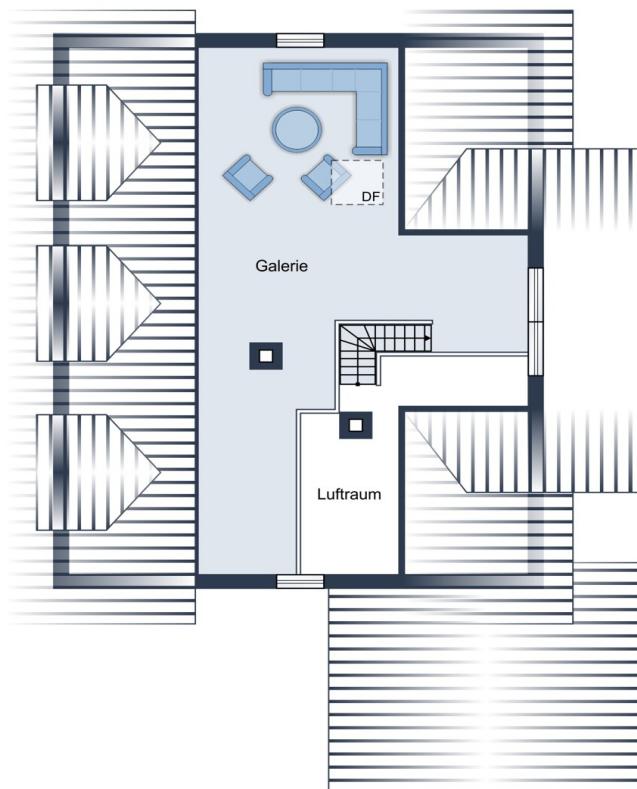
Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Una prima impressione

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 €.

Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 143.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com