

Offenburg / Zunsweier

# Haus mit zwei Wohneinheiten – Kapitalanlage & Eigennutzung kombinierbar

Codice oggetto: 26191156

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191156
Superficie netta	ca. 136 m <sup>2</sup>
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1902
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>302.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1998</b>

Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## La proprietà



Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## La proprietà



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

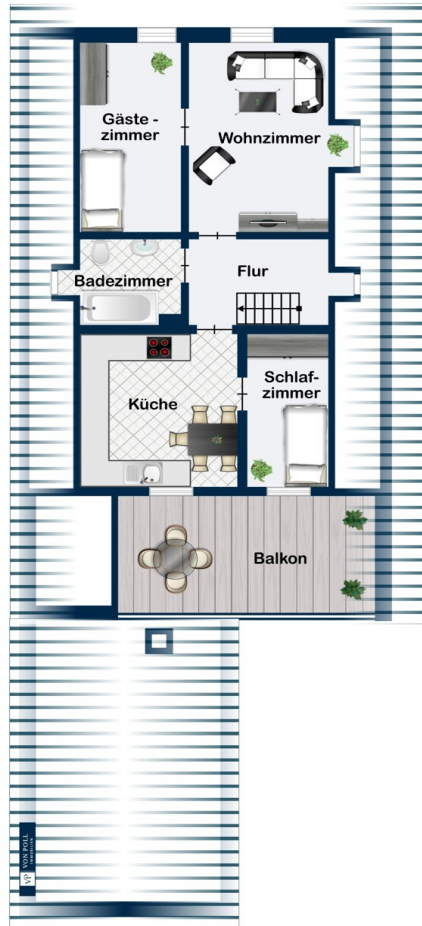
**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

## 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: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## **Una prima impressione**

**Zum Verkauf steht ein Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten, das sowohl für Kapitalanleger als auch zur Eigennutzung geeignet ist. Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und bietet damit sofortige Gestaltungsmöglichkeiten, während die Dachgeschosswohnung vermietet ist und bereits laufende Einnahmen generiert. Beim Betreten des Hauses gelangt man geradeaus in die Erdgeschosswohnung, während sich links die Treppe zur Dachgeschosswohnung befindet.**

**Die Erdgeschosswohnung verfügt über drei Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Die Küche und das Badezimmer befinden sich aktuell im Rohbauzustand, sodass diese Bereiche nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden können. Der Wohn- und Essbereich wurden bereits saniert. Im Essbereich befindet sich ein Holzkohleofen.**

**Die Dachgeschosswohnung hat ebenfalls 3 Zimmer, eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem guten und gepflegten Zustand. Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite die Küche sowie das Schlafzimmer, geradeaus das Bad und auf der rechten Seite das Wohnzimmer sowie ein Gästezimmer.**

**Das Haus wurde im Jahr 1902 erbaut und im Jahr 1960 in zwei separate Wohneinheiten umgebaut. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Das Grundstück umfasst ca. 610 m<sup>2</sup> und bietet eine Garage sowie eine weitere, aktuell als Scheune genutzte Fläche, die jedoch ausbaufähig ist. Zusätzlich stehen ein Keller mit Abstellmöglichkeiten sowie zwei große Scheunen zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.**

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## **Dettagli dei servizi**

### **Maßnahmen Erdgeschoss:**

- 2005: Sanierung Wohnzimmer
- 2007: Sanierung Esszimmer
- 2010: Erneuerung der Elektrik

### **Maßnahmen Dachgeschoss:**

- Ein Balkonanbau erfolgte im Jahr 2000
- 2001: Erneuerung der gesamten Elektrik
- 2001: Erneuerung der Bodenbeläge
- 2001: Sanierung des Badezimmers
- 2001: Isolierung der Zimmerdecken

### **Weitere Maßnahmen am Gesamtobjekt:**

- 1999: Einbau der Gasheizung
- 2000: Anbau des Balkons
- 2011: Sanierung der Geschosstreppe
- 2012: Fassadensanierung sowie Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre
- 2013: Außensanierung
- 2019: Sanierung Garten

**Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## **Tutto sulla posizione**

Zunsweier ist ein Ortsteil der Stadt Offenburg im Süden von Baden-Württemberg und mit knapp 3.000 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil. Die ruhige und ländliche Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Region ist bekannt für Ihre zahlreichen Wander- und Radwege. Zunsweier bietet zudem eine gute Infrastruktur: Eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Arztpraxis, eine Apotheke sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind direkt vor Ort. Offenburg ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet zusätzlich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sowie ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Durch die guten Busanbindungen S6 und S8 erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Innenstadt von Offenburg. Dank der Anbindung an die B3 und die A5 ist Zunsweier optimal an das Verkehrsnetz angebunden, sodass die umliegenden Städte und das grenznahe Frankreich ebenfalls schnell erreichbar sind. Die Lage bietet damit das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und den Charme eines ländlichen Wohnorts bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der städtischen Annehmlichkeiten.

**Codice oggetto: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier**

## **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)**