

Friesenheim / Oberschopfheim

Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Codice oggetto: 26191194

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m²

Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191194
Superficie netta	ca. 218 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	482.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

Partner-Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | www.von-poll.com/offenburg



Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

La proprietà



Codice oggetto: 26191194 - 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: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Una prima impressione

Das hier angebotene Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 635 m² eine Wohnfläche von ca. 218 m². Die Immobilie verteilt sich auf zwei Wohnungen, die zur freien Verfügung stehen. Zusätzlich bietet der Speicher Ausbaupotenzial für eine weitere Dachgeschosswohnung, ein klarer Pluspunkt sowohl für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch als auch für Kapitalanleger mit Blick auf zusätzliche Mieteinnahmen.

Beide Wohnungen verfügen über einen identischen Grundriss mit jeweils vier Zimmern, einem Badezimmer und einer Küche. In der Erdgeschosswohnung wurden drei Zimmer geöffnet, um großzügige und offene Wohnbereiche zu schaffen. Die Wohnfläche beträgt je Wohnung rund 100 m². Ergänzt wird die Erdgeschosswohnung durch eine ca. 35 m² große Terrasse, während die Wohnung im Obergeschoss über eine ca. 40 m² große überdachte Terrasse verfügt.

Im Außenbereich stehen zwei Garagen zur Verfügung, von denen eine einen direkten Zugang zum Haus und zum Keller bietet. Ergänzt wird das Stellplatzangebot durch eine Doppelgarage. Darüber hinaus können auf dem Grundstück vor den Garagen weitere vier Fahrzeuge abgestellt werden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen gut nutzbaren Garten. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt jedoch ihr besonderes Potenzial. Die durchdachte Grundrissgestaltung der beiden Wohnungen sowie die Möglichkeit zum Ausbau des Dachgeschosses eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinheit oder als renditestarke Kapitalanlage nach erfolgter Sanierung.

Mit der Kombination aus großzügigem Grundstück, flexibler Raumaufteilung, umfangreichen Parkmöglichkeiten und zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss bietet dieses Objekt vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder eine langfristig orientierte Kapitalanlage. Die Immobilie lässt sich individuell an die eigenen Bedürfnisse anpassen und bietet eine solide Grundlage für die Verwirklichung unterschiedlicher Wohn- und Nutzungskonzepte.

Codice oggetto: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopheim

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Friesenheimer Ortsteil Oberschopheim, 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 sehr gut gesichert. Im Ort befinden sich zwei Metzgereien, eine Bäckerei sowie ein Supermarkt, die den täglichen Bedarf abdecken. Ein Allgemeinarzt ist ebenfalls vor Ort vorhanden. Apotheken befinden sich in den benachbarten Gemeinden Friesenheim und Hofweier und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Weitere Fachärzte, Einkaufsmöglichkeiten 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 zahlreichen Naherholungsgebieten erhöht zusätzlich die Wohnattraktivität.

Codice oggetto: 26191194 - 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