

Friesenheim / Oberschopfheim

Kapitalanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten in Oberschopfheim

Número da propriedade: 26191151

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 624.000 EUR • ÁREA: ca. 282 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 812 m²

Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Numa vista geral

Número da propriedade	26191151	Preço de compra	624.000 EUR
Área	ca. 282 m ²	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 100 m ²
Ano de construção	1934	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

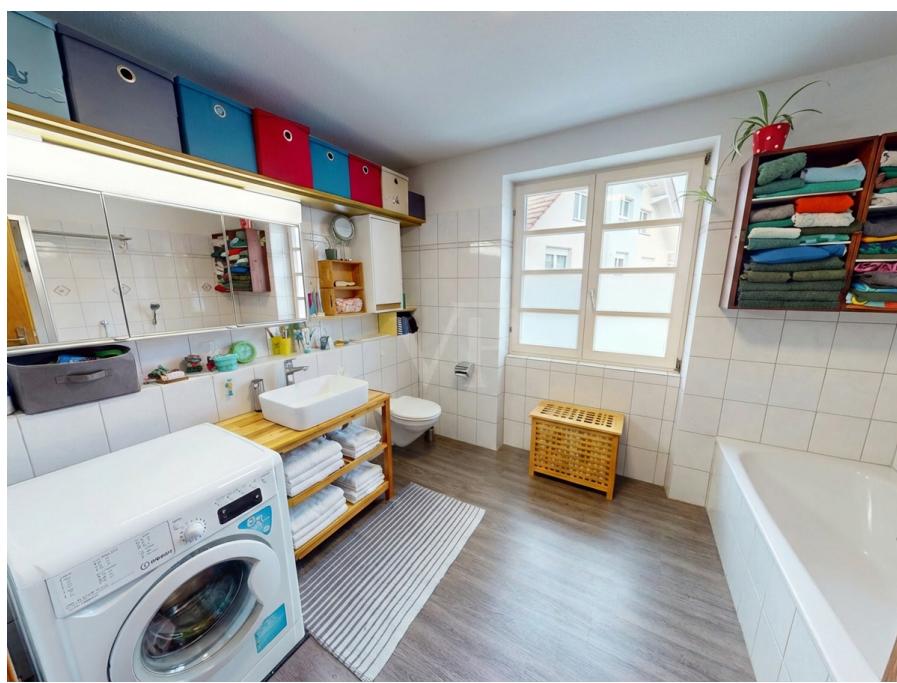
Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	143.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	17.11.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1934

Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

O imóvel



Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

O imóvel



Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

O imóvel



Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

O imóvel



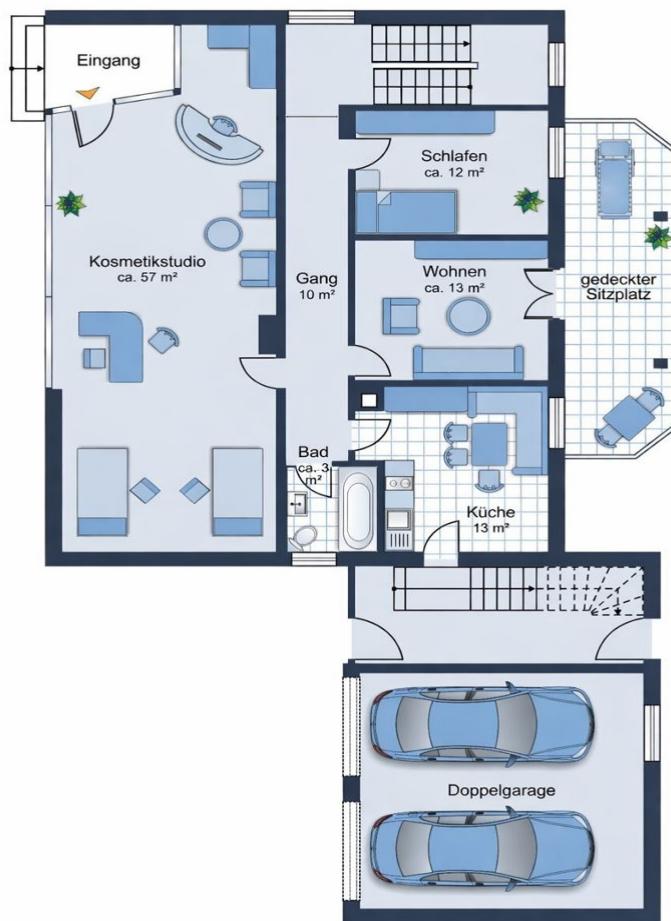
Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

O imóvel

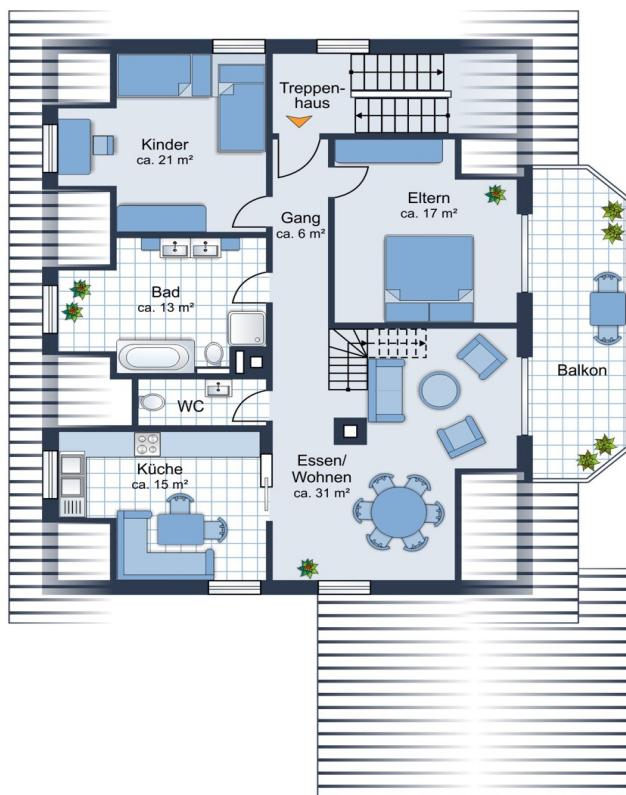


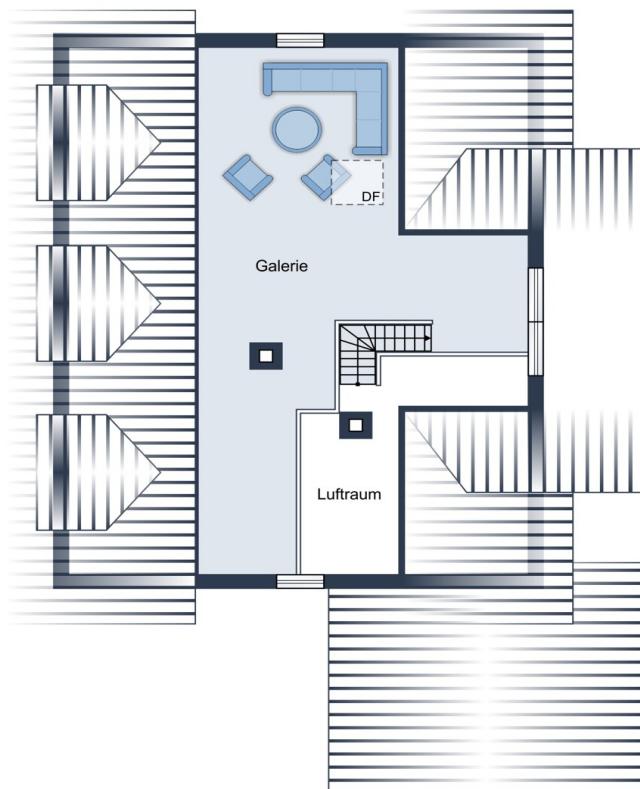
Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Uma primeira impressão

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 €.

Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26191151 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com