Hohberg / Niederschopfheim

Projektpotenzial in Hohberg: Historisches Gasthaus mit zwei Wohnungen und Bestandsgebäude

Objektnummer: 26191185



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 408 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1328 m^2

Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26191185
Wohnfläche	ca. 408 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	9 x Freiplatz

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	300.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Ein erster Eindruck

Die Ursprünge des Gebäudes reichen bis in das Jahr 1727 zurück, ab dem Obergeschoss wurde es 1920 vollständig neu errichtet. Diese Historie ist bis heute spürbar: breite originale Holzdielen, hohe Räume, sichtbare Holzstützen und Stuckprofile prägen den Charakter des Hauses. Ein Denkmalschutz besteht nicht, sodass Umbau und Weiterentwicklung frei gestaltbar sind.

Insgesamt verteilen sich ca. 408 m² Wohn- und Restaurantfläche auf drei Ebenen. Das Grundstück umfasst zwei Flurstücke mit zusammen 1.328 m².

Gaststätte im Erdgeschoss:
Auf rund 164 m² befindet sich der Restaurantbetrieb mit Gastraum, Theke, Küche und getrennten Gästetoiletten. Der Gastbereich ist über den etwa 120 m² großen Biergarten erschlossen und dadurch vollständig unabhängig von den Wohnungen. Die Gastronomie ist derzeit für 15.000 € jährlich vermietet und liefert somit von Beginn an einen laufenden Ertrag.

Wohnung im Obergeschoss:
Die rund 164 m² große Einheit wird über ein separates Treppenhaus mit eigenem Zugang erschlossen. Herzstück ist ein etwa 100 m² großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche, dessen Raumhöhe, Fensterreihen und historische Dielen eine seltene Atmosphäre schaffen. Je nach gewünschter Nutzung lassen sich hier bis zu fünf zusätzliche Zimmer nebst Küche abtrennen. Ergänzt wird die Wohnung durch Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad und Gäste-WC. Diese Einheit erhielt eine 12 cm starke Innendämmung.

Wohnung im Dachgeschoss:
Die etwa 80 m² große Wohnung verfügt über vier Zimmer, Bad und Küche. Von hier reicht der Blick über die Dächer des Ortes bis zum angrenzenden Höhenzug.

Beide Wohnungen stehen leer und sind sofort verfügbar, was eine zügige Neuvermietung, Eigennutzung oder Umgestaltung ermöglicht.

Scheune mit Baupotenzial:
Die angrenzende Fachwerkscheune verfügt über eine Grundfläche von rund 210 m². Erste Planungen mit einem Architekten sehen die Umnutzung zu einem Wohnhaus mit sieben Wohneinheiten vor. Damit eröffnet sich Projektentwicklern die Möglichkeit, das Anwesen deutlich über den heutigen Bestand hinaus zu entwickeln. Auch der Dachstuhl im Wohngebäude bietet Ausbaumöglichkeiten.

Technik und Ausstattung:

Das gesamte Gebäude wurde 2009 und 2012 mit zweifach verglasten Holz-Aluminium-Fenstern ausgestattet. Beheizt wird über eine Ölheizung aus dem Jahr 2001.

Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Alles zum Standort

Hohberg mit seinem Ortsteil Niederschopfheim verbindet dörfliche Struktur mit einer verkehrsgünstigen Lage im Zentrum der Ortenau. Über die Bundesstraße B3 und die Autobahn A5 sind Offenburg, Lahr und Straßburg schnell erreichbar, was den Ort für Pendler und Gewerbetreibende gleichermaßen interessant macht.

Die Gemeinde entwickelt sich seit Jahren gleichmäßig. Ein aktiver Gewerbepark mit fortlaufender Unternehmensansiedlung und eine konstante Einwohnerzahl bilden die Grundlage für einen Immobilienmarkt mit moderatem Preisniveau und verlässlicher Nachfrage. Für Projektentwickler ergibt sich daraus ein kalkulierbares Umfeld: Wohnraum wird im Umkreis von Offenburg gesucht, während die Grundstückspreise deutlich unter denen der Kernstadt liegen.

Das Umfeld deckt den täglichen Bedarf ab. Der Edeka Kohler liegt rund fünf Gehminuten entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls fußläufig. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind im Ort sowie in den Nachbargemeinden binnen weniger Fahrminuten erreichbar. Bushaltestellen liegen unmittelbar vor der Tür, Bahnanschluss besteht in Friesenheim und Offenburg. Die Hohberghalle sowie mehrere Grün- und Spielflächen in der Umgebung ergänzen das Angebot für Familien.

Damit bietet der Standort genau die Voraussetzungen, die eine Nachverdichtung im Bestand tragfähig machen: eine funktionierende Ortsmitte, gesicherte Nahversorgung und eine Nachfrage nach Wohnraum, die über die Gemeindegrenzen hinaus gespeist wird.

Objektnummer: 26191185 - 77749 Hohberg / Niederschopfheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com