Friesenheim / Oberschopfheim

Provisionsfrei: Zwei Wohnungen mit Dachgeschoss-Ausbaupotenzial und vier Garagen

Objektnummer: MA947



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 635 m²

Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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

Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Auf einen Blick

Objektnummer	MA947
Wohnfläche	ca. 218 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.10.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	482 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Die Immobilie





Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



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*

Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1966 auf einem ca. 635 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 218 m². Die Immobilie umfasst zwei separate Wohneinheiten, die beide leerstehend sind und somit unmittelbar zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus bietet der bislang nicht ausgebaute Speicher ausreichend Fläche, um eine zusätzliche Dachgeschosswohnung zu realisieren. Ein klarer Pluspunkt sowohl für Eigennutzer mit Gestaltungswunsch als auch für Kapitalanleger mit Blick auf zusätzliche Mieteinnahmen.

Die beiden Wohneinheiten sind nahezu identisch geschnitten und verfügen jeweils über vier Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. 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.

Auch im Außenbereich bietet die Immobilie ein umfangreiches Platzangebot. Auf der linken Gebäudeseite befinden sich zwei Einzelgaragen, wobei eine Garage über einen direkten Zugang in das Haus sowie in den Keller verfügt. Zusätzlich steht auf der rechten Seite eine Doppelgarage zur Verfügung. Vor den Garagen befinden sich insgesamt vier Außenstellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher vorhanden sind.

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 Kapitalanlage. Die Immobilie lässt sich individuell an die eigenen Bedürfnisse anpassen und bietet eine solide Grundlage für die Verwirklichung unterschiedlicher Wohn- und Nutzungskonzepte.

Melden Sie sich gerne und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

Alles zum Standort

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 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.

Objektnummer: MA947 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

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