

Offenburg / Zunsweier

***Reserviert* Haus mit zwei Wohneinheiten – Kapitalanlage & Eigennutzung kombinierbar**

Objektnummer: 26191156

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 610 m²

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

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

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Auf einen Blick

Objektnummer	26191156
Wohnfläche	ca. 136 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1902
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.03.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	302.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Die Immobilie



Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Die Immobilie



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.

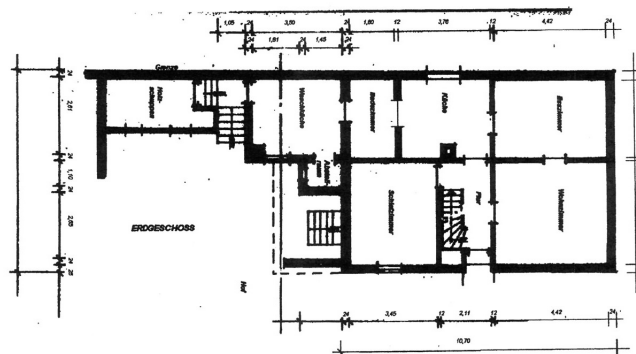
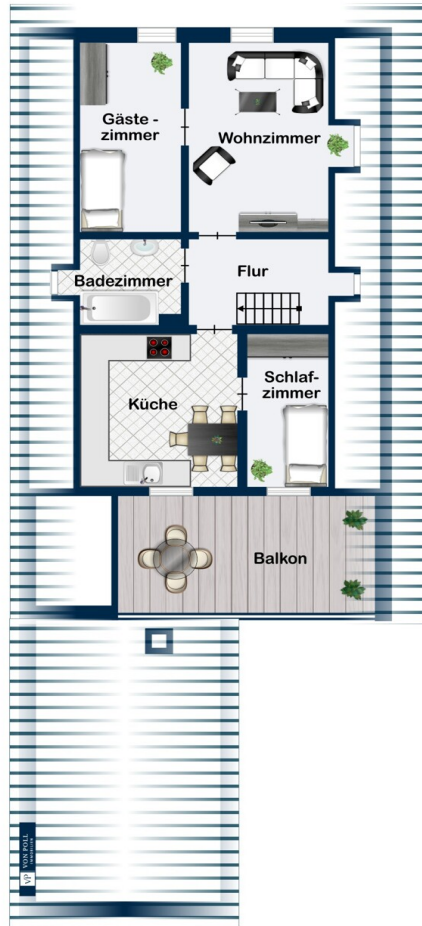
T.: 0781 - 94 84 351 0

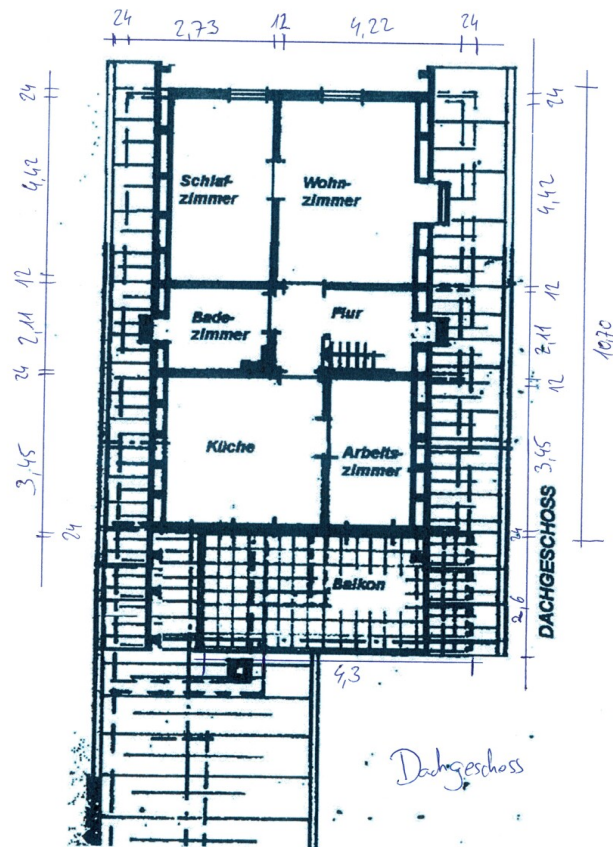
Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | www.von-poll.com/offenburg

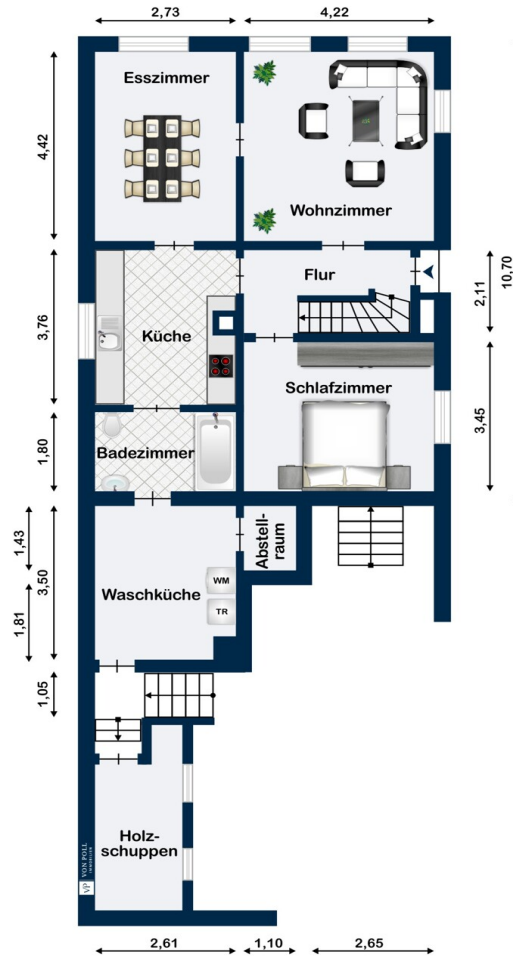
Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

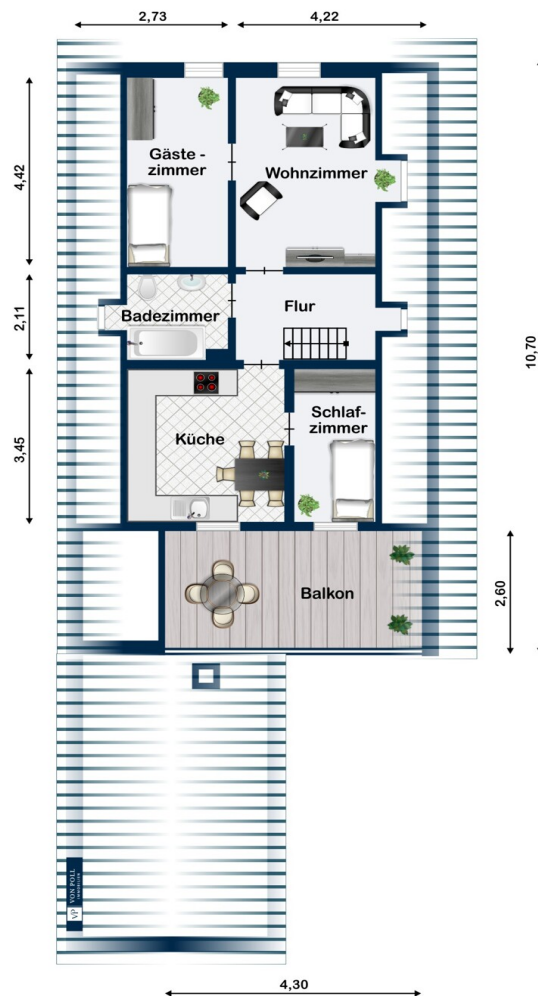
Grundrisse











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: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Ein erster Eindruck

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 m². 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 m² 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 m² 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.

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26191156 - 77656 Offenburg / Zunsweier

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