

Friesenheim / Oberschopfheim

## Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

*Número de propiedad: 26191194*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 218 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 635 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 26191194               |
| Superficie habitable | ca. 218 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 7                      |
| Dormitorios          | 4                      |
| Baños                | 2                      |
| Año de construcción  | 1966                   |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Garaje             |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 495.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 01.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 482.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1966                   |

Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## La propiedad



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](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)



Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## Una primera impresión

Das hier angebotene Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1963 errichtet und bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 635 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 218 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird die Erdgeschosswohnung durch eine ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse, während die Wohnung im Obergeschoss über eine ca. 40 m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse verfügt.

Im Außenbereich befinden sich auf der linken Seite des Hauses zwei Einzelgaragen, von denen eine einen direkten Zugang zum Haus und zum Keller bietet. Auf der rechten Seite steht eine Doppelgarage zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt vier Außenstellplätze vor den Garagen, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten 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 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.

**Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26191194 - 77948 Friesenheim / Oberschopfheim**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Christian Schmeichel**

---

**Lange Straße 29, 77652 Offenburg**

**Tel.: +49 781 - 94 84 351 0**

**E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**