

Oberkirch

# Wohn- & Geschäftshaus in Oberkirch-Zentrum: ca. 6 % Bruttorendite!

VP azonosító: 26191161

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 815.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 467 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 160 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 26191161               |
| Hasznos lakótér | ca. 467 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 10                     |
| Hálósobák       | 6                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 1908                   |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 815.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2020                                                                                  |
| Hasznos terület             | ca. 46 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Kert / közös<br>használat, Erkély                                             |

**VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch**

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |                            |                    |                                      |
|-----------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Futési rendszer | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz                        |                    |                                      |

VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch

## Az ingatlan



VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch**

## Az also benyomás

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1908 liegt in zentraler Innenstadtlage von Oberkirch und präsentiert sich als vollvermietete Kapitalanlage mit etablierter Ertragsstruktur. Auf einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 467 m<sup>2</sup> verteilen sich eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 212 m<sup>2</sup>, eine Wohneinheit im ersten Obergeschoss mit ca. 155 m<sup>2</sup> sowie eine Dachgeschosswohnung mit ca. 99 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist teilunterkellert, zudem nutzt die Gewerbeeinheit einen kleinen Außenbereich.

Die Mietsituation ist langfristig stabil: Sämtliche Einheiten sind seit mehreren Jahren durchgehend vermietet und erwirtschaften eine monatliche Nettokaltmiete von 4.030 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 48.360 € entspricht. Besonders hervorzuheben ist die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die vor rund zwei Jahren durch den Mieter umfassend renoviert wurde.

Auch in technischer Hinsicht ist das Objekt zeitgemäß aufgestellt. Die einzelnen Einheiten werden über separate Gas-Etagenheizungen mit Baujahr 2020 versorgt, sodass kurz- bis mittelfristig kein wesentlicher Investitionsbedarf in die Heiztechnik zu erwarten ist. Eine Besonderheit stellt der Teildenkmalerschutz der Südwestfassade dar, aus dem sich bei förderfähigen Maßnahmen erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten ergeben können.

In der Gesamtbetrachtung verbindet die Immobilie eine zentrale Innenstadtlage mit einer langfristig gesicherten Vollvermietung, modernisierter Anlagentechnik und potenziellen steuerlichen Vorteilen aus dem Denkmalschutz.

**VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Oberkirch, direkt in der Hauptstraße und damit in der etablierten Fußgängerzone der Stadt. Der Standort ist durch eine konstante Passantenfrequenz, einen stabilen Einzelhandelsbesatz und eine geschlossene Geschäftslage gekennzeichnet.

Oberkirch ist Mittelzentrum im Ortenaukreis mit rund 20.000 Einwohnern. Die Stadt verfügt über eine breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur mit namhaften Arbeitgebern wie der Koehler Paper Group und dem Progress-Werk Oberkirch.

Die Nahversorgung ist vollständig fußläufig abgedeckt. Der Supermarkt Treff Oberkirch liegt rund 350 Meter entfernt, NORMA etwa 600 Meter, Decker's Frische Center rund 1,1 Kilometer. Mehrere Apotheken und Hausarztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe: Marien-Apotheke ca. 150 Meter, Hausärztliches Praxisteam ca. 200 Meter, Delphinen-Apotheke ca. 450 Meter. Fach- und Zahnarztpraxen sind im Stadtgebiet ebenfalls vorhanden.

Im Bildungsbereich befinden sich die Johann-Wölfflin-Grundschule in rund 400 Metern und das Hans-Furler-Gymnasium in etwa 1,1 Kilometern Entfernung. Mehrere Kindertagesstätten und weiterführende Schulen runden das Angebot ab.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den rund 600 Meter entfernten Bahnhof Oberkirch mit Anschluss an die Ortenau-S-Bahn Richtung Offenburg, wo Fernverkehrsverbindungen über den ICE-Halt bestehen. Buslinien mit Anbindung an die Ortsteile und das Renchtal sind über Haltestellen im näheren Umfeld erreichbar. Die Stadtverwaltung liegt rund 600 Meter entfernt, der Stadtgarten als nächstgelegene Grünfläche etwa 300 Meter.

Überregional ist der Standort gut erschlossen: Die Anschlussstelle Appenweier der BAB A5 ist in rund 8 Kilometern erreichbar, das Oberzentrum Offenburg mit ICE-Halt liegt etwa 18 Kilometer entfernt. Straßburg ist in rund 30 Kilometern, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in etwa 50 Kilometern und der Flughafen Straßburg-Entzheim in rund 40 Kilometern Entfernung erreichbar.

Zusammenfassend bietet der Standort eine Kombination aus etablierter Innenstadtlage, vollständiger Nahversorgungsinfrastruktur und überregionaler Verkehrsanbindung. Diese Lagemerkmale bilden eine solide Grundlage für eine stabile Vermietungssituation sowie ein nachvollziehbares Wertsteigerungspotenzial.

**VP azonosító: 26191161 - 77704 Oberkirch**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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