

Exposé

Mehrfamilienhaus in Offenburg

**Mehrfamilienhaus mit 4 Gewerbeeinheiten -
Teilvermietet! Tagespflege, Autowaschpark etc. möglich**



Objekt-Nr. OM-289830

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **11.111.111 €**

77656 Offenburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.461,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	14,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	452,03 m²	Garagen	1
Nutzfläche	2.461,00 m²	Stellplätze	24
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und

4 Gewerbeeinheiten in Offenburg, Stadtteil Zunsweier. Das Gebäude bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Investoren oder Eigennutzer, die nach einer lohnenden Immobilienmöglichkeit suchen.

Das im Jahr 1985 erbaute Mehrfamilienhaus ist vollständig unterkellert und wurde im Jahr 2014 renoviert. Während der Renovierung wurden wichtige Elemente wie Heizung, Blockheizkraftwerk und Photovoltaik erneuert, um eine moderne Effizienz zu gewährleisten.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 4 Wohnungen. Diese befinden sich im EG, OG, DG sowie eine

2 Zimmerwohnung im Keller, die sich auf verschiedene Etagen verteilen und unterschiedliche Wohnungsgrößen bieten. Diese Vielfalt bietet Flexibilität bei der Vermietung und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Immobilie.

Darüber hinaus verfügt das Gebäude über 4 Gewerbeeinheiten, die sich ideal für Büros, Praxen, Gewerbe/Lagerhallen oder als Eventraum eignen. Diese bieten eine zusätzliche Einnahmequelle und eine attraktive Möglichkeit, das Potenzial der Immobilie zu maximieren. Es bestehen diverse Möglichkeiten die ehemaligen Räumlichkeiten für eine Tagespflegereinrichtung oder auch als Autowaschpark umbauen / umnutzen etc.

Das Mehrfamilienhaus verfügt außerdem über 24 Außenstellplätze, die den Mietern bequemes Parken ermöglichen. Balkone sowie ein Wintergarten mit Teich und einer Sitzfläche gestaltet aus Naturstein ergänzen die Wohnungen und bieten einen privaten Außenbereich für die Bewohner des EG.

Der Hof des Gebäudes bietet Platz für verschiedene Aktivitäten wie Grillen oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Dieser gemeinschaftliche Außenbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und fördert das Miteinander der Bewohner.

Dieses Mehrfamilienhaus mit seinen Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Außenstellplätzen, Balkonen und dem gepflegten Hof bietet eine interessante Investmentmöglichkeit mit großem Potenzial. Interessenten haben die Möglichkeit, sofortige Einnahmen aus den Mieteinnahmen zu erzielen und langfristige Wertsteigerungspotenziale zu nutzen.

Ausstattung

- 4 Wohnungen
- 4 Gewerbeeinheiten
- 24 Stellplätze
- Eigener Hof
- im Jahr 2014 renoviert: Heizung, Blockheizkraftwerk, Photovoltaik
- Gas-Heizung
- Kellergeschoss

Weitere Angaben

Zimmer: 14

Grundstücksfläche: ca. 2461 m²

Wohnfläche: ca. 452,03 m²

Gebäudenutzfläche (An): ca. 681,6 m²

Vermietbare Fläche: ca. 2461 m²

Energie

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Erdgas, Stückholz

Endenergieverbrauch dieses Gebäude: 137,1 kWh(m²*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: E

Ausstellungsdatum: 14.09.2019

Gültig bis: 13.09.2029

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1985

Ausstattung

Ausstattung

- 4 Wohnungen
- 4 Gewerbeeinheiten
- 24 Stellplätze
- Eigener Hof
- im Jahr 2014 renoviert: Heizung, Blockheizkraftwerk, Photovoltaik
- Gas-Heizung
- Kellergeschoss

Weitere Angaben

Zimmer: 14

Grundstücksfläche: ca. 2461 m²

Wohnfläche: ca. 452,03 m²

Gebäudenutzfläche (An): ca. 681,6 m²

Vermietbare Fläche: ca. 2461 m²

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hiermit weisen wir darauf hin, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und Email) bearbeiten.

Alle Angaben basieren auf Auskunft unserer Auftraggeber.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Bearbeitung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, ebenso wenig für die Lieferfähigkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf.

Lage

Lagebeschreibung

Zunsweier ist der südlichste und mit rund 3500 Einwohnern zweitgrößte Ortsteil von Offenburg. Durch die Lage an den Ausläufern des Schwarzwalds ist Zunsweier eine begehrte Wohngemeinde. Der freie Blick von den Hängen ins Kinzigtal und in die Rheinebene erfreut nicht nur die Bewohner von Zunsweier, sondern zieht auch viele Erholungssuchende an. Ein gut ausgebautes und markiertes Wanderwegenetz lädt zu Spaziergängen und Wanderungen ein. Hierbei führen die Wege durch Fluren, über naturbelassene Streuobstwiesenhänge, durch Rebgelände oder durch den rund 300 Hektar großen Mischwald.

Zunsweier hat eine sehr gute Infrastruktur aufzuweisen: Grundschule, Hort, Kindergarten, Kinderkrippe, Sport- und Festhalle, Arztpraxis, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Postagentur, Bankautomat, Gewerbebetriebe und Gasthäuser. Es bestehen gute Busverbindungen nach Offenburg und sehr gute Radwegverbindungen.

Auf unserer Internetseite www.zunsweier.de können Sie sich über unser lebendiges Dorf- und Vereinsleben informieren und auch wichtige Informationen zu Veranstaltungen und Dienstleistungen erfahren.

Kurzinformationen zur Kreisstadt Offenburg

- Lage: am Westrand des Schwarzwaldes am Übergang zum Rheintal
- A 5 Ausfahrt Offenburg (Nº 55)
- 142-690 m.ü.M.
- 60.000 Einwohner
- Ortsteile: Bohlsbach, Bühl, Elgersweier, Fessenbach, Griesheim, Rammersweier, Waltersweier, Weier, Windschlag, Zell-Weierbach, Zunsweier

Beschreibung

Die Kreisstadt Offenburg (Ortenaukreis) liegt 20 km südöstlich von Straßburg am Rand des Mittleren Schwarzwalds. Die Ortsteile Fessenbach, Rammersweier und Zell-Weierbach und sind bekannte Weinorte der Ortenau.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



Gartenfläche EG - Wohnung

Exposé - Galerie



OG



OG

Exposé - Galerie



OG



OG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eventraum

Exposé - Galerie



Eventraum



Eventraum

Exposé - Galerie



Eventraum



Eventraum



Eventraum

Exposé - Galerie



Eventraum



WC - Damen

Exposé - Galerie



WC - Damen



WC - Herren

Exposé - Galerie



WC - Herren



Lagerfläche

Exposé - Galerie



Lagerfläche



Lagerfläche



Verkausfläche / Abholmarkt

Exposé - Galerie



Verkaufsfläche / Abholmarkt

Exposé - Grundrisse

Wohneigentum 2 66,33 qm

Wohneigentum 2 116,98 qm

Wohneigentum 2 96,85 qm

Wohnung 2 66,33 qm

Wohnung 3 116,98 qm

Wohnung 4 96,85 qm

Exposé - Grundrisse

Bauobjekt:

Aufteilungsplan für 4 Eigentumswohnungen

Bauort:

Eigentümer:

Antrag auf Bescheinigung über die Abgeschlossenheit zur Bildung von Wohnungseigentum nach Maßgabe der beigelegten Aufteilungspläne.

Eigentumsteilung

Eigentumsanteile in 1/1000:

Gesamtwohnfläche:	452,03 qm
Faktor:	$1000/452,03 = 2,2122$
Getränkemarkt 1	$171,87 \text{ qm} \times 2,2122 = 380$
Wohneigentum 2	$66,33 \text{ qm} \times 2,2122 = 147$
Wohneigentum 3	$116,98 \text{ qm} \times 2,2122 = 259$
Wohneigentum 4	$96,85 \text{ qm} \times 2,2122 = 214$
	1000

Exposé - Grundrisse

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Erdgeschoss

Getränkemarkt

$$13,51 \times 4,943 = 126,98 \text{ qm}$$

Flur

$$+ 13,51 + 10,84 / 2 \times 4,942 = 6,40 \text{ qm}$$

WC

$$+ 1,445 \times 1,55 = 2,28 \text{ qm}$$

Lager

$$2,01 \times 1,135 = 15,87 \text{ qm}$$

Büro

$$5,635 \times 2,51 = 25,65 \text{ qm}$$

$$+ 1,26 \times 0,875$$

$$+ 1,25 \times 0,50$$

$$33,51 \times 4,44$$

$$+ 4,01 \times 2,51$$

abzüglich 3 % Putz

$$177,18 \text{ qm}$$

$$- 5,31 \text{ qm}$$

**Die Nutzflächen des
beträgt:**

im EG

$$171,87 \text{ qm}$$

Erdgeschoss - Wohnung 2

Flur

$$1,635 \times 3,76 = 10,05 \text{ qm}$$

$$+ 1,00 \times 1,00 / 2$$

$$+ 1,135 \times 3,00$$

Schlafen

$$3,76 \times 3,88 = 14,61 \text{ qm}$$

Wohnen

$$4,76 \times 4,76 = 21,69 \text{ qm}$$

$$- 1,25 \times 0,75 / 2$$

$$- 1,00 \times 1,00 / 2$$

Terrasse

$$2,625 \times 5,875 / 4 = 1,46 \text{ qm}$$

Kochen

$$4,87 \times 2,885 = 14,05 \text{ qm}$$

Bad

$$2,885 \times 2,26 = 6,52 \text{ qm}$$

abzüglich 3 % Putz

$$68,38 \text{ qm}$$

$$- 2,05 \text{ qm}$$

Die Wohnfläche der Wohnung 2 im EG beträgt:

$$66,33 \text{ qm}$$

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss - Wohnung 3

Flur	$3,76 \times 3,01$ $+ 1,51 \times 1,26$ $- 0,50 \times 0,115$	= 13,16 qm
Schlafen	$4,135 \times 3,76$	= 15,54 qm
Wohnen	$5,885 \times 4,76$ $- 1,25 \times 0,75 / 2$	= 27,54 qm
Balkon	$7,375 \times 2,50 / 4$ $- 1,00 \times 1,00 / 2 / 4$ $+ 1,50 \times 0,875 / 2 / 4$ $- 3,855 \times 2,11 / 2 / 4$	= 3,63 qm
Kochen	$3,135 \times 3,26$ $+ 2,51 + 1,635 / 2 \times 0,875$	= 12,03 qm
Essen	$4,01 \times 5,385$ $+ 2,135 \times 0,75$ $+ 1,416 \times 1,416 / 2$ $- 0,80 \times 0,42$	= 23,35 qm
Kind	$3,51 \times 4,01$	= 14,08 qm
Bad	$3,635 \times 2,51$	= 9,12 qm
WC	$1,885 \times 1,135$	= 2,14 qm

abzüglich 3 % Putz

120,59 qm
- 3,61 qm

Die Wohnfläche der Wohnung 3 im OG beträgt: 116,98 qm

Dachgeschoss - Wohnung 4

Diele	$2,64 \times 3,65$ $- 1,89 \times 0,75$ $- 0,49 \times 0,75 / 2$ $+ 1,51 \times 0,24$	= 8,39 qm
Schlafen	$3,26 \times 3,76$ $+ 2,21 + 1,71 / 2 \times 0,75$	= 13,67 qm
Wohnen / Essen / Kochen	$4,885 \times 9,895$ $+ 2,625 \times 3,265$ $+ 1,178 \times 1,178 / 2$ $- 2,00 \times 2,58$ $- 1,69 \times 0,884 / 2$ $- 0,305 \times 0,536 / 2 / 2$ $- 0,92 \times 1,328 / 2$	= 50,52 qm

Exposé - Grundrisse

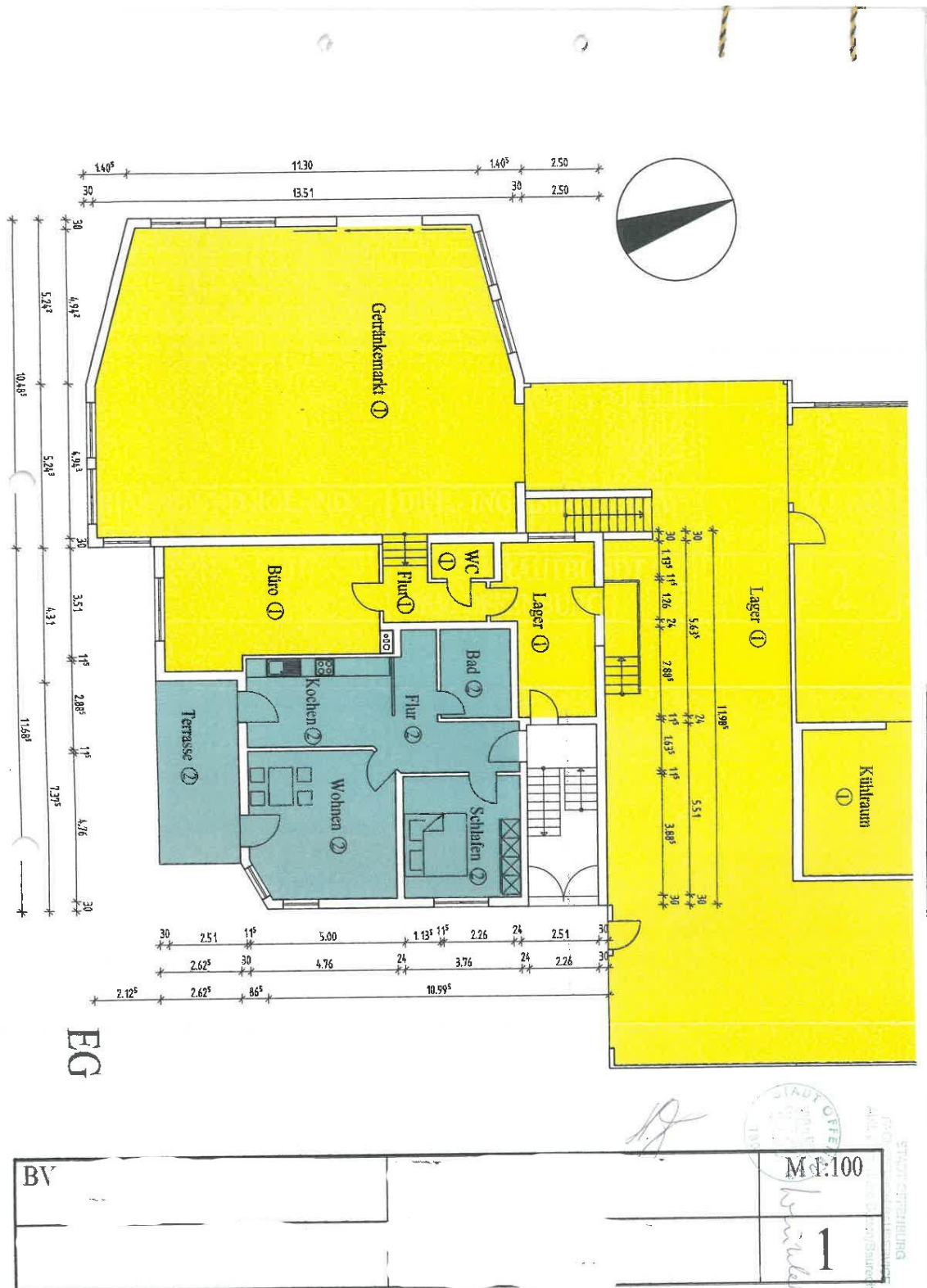
Wintergarten	- 0,75 x 1,328 / 2 5,60 x 2,50 / 3 - 1,00 x 1,00 / 2 - 1,01 x 2,50 / 3	= 3,325 qm
Abst.	1,88 x 2,462 - 1,88 x 1,328 / 2 - 0,80 x 0,50	= 2,98 qm
Zimmer	3,51 x 3,76	= 13,19 qm
Bad	2,51 x 4,515 - 2,51 x 1,328 / 2	= 7,77 qm

abzüglich 3 % Putz		99,84 qm - 2,99 qm
Die Wohnfläche der Wohnung 4 im DG beträgt:		96,85 qm

Die Gesamtwohn- und Nutzfläche des Gebäudes beträgt: 452,03 qm

[illegible]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

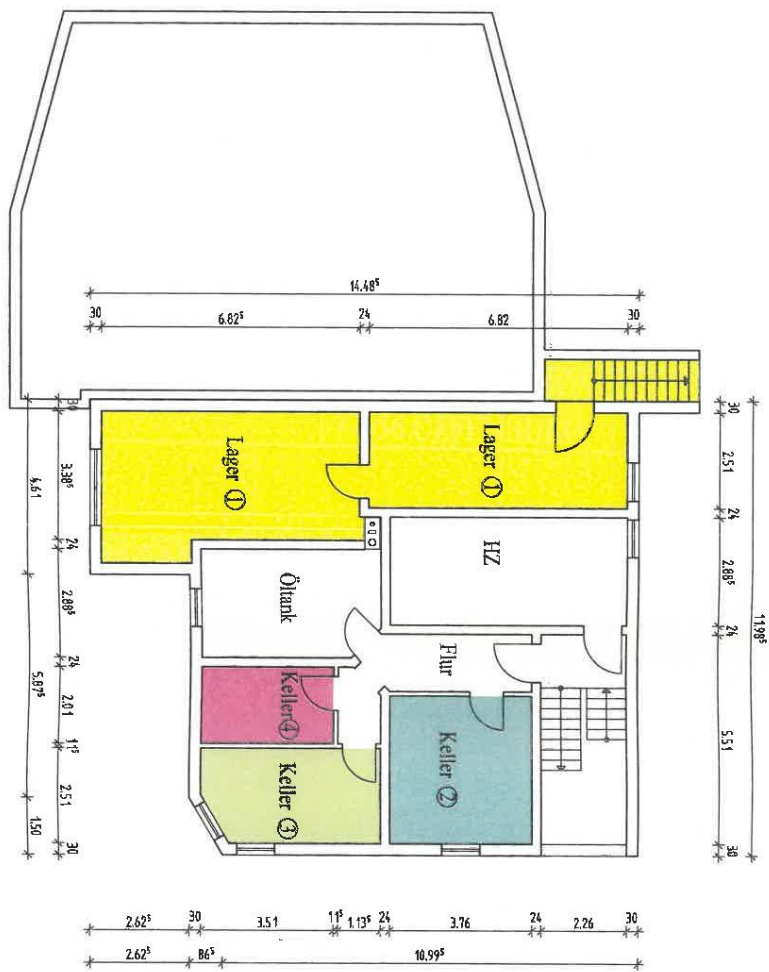


Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Bad ④** (Bathroom): 3.76m x 2.64m
- Zimmer ④** (Bedroom): 3.76m x 2.64m
- Diele ④** (Hallway): 3.76m x 2.64m
- Schlafen ④** (Sleeping area): 3.76m x 2.64m
- Abst. ④** (Closet): 3.76m x 2.64m
- Kochen / Essen ④** (Kitchen / Dining): 3.76m x 2.64m
- Wohnen ④** (Living area): 3.76m x 2.64m
- Winterg. ④** (Winter garden): 3.76m x 2.64m

Overall dimensions: 11.98m x 10.48m. The plan also shows a staircase and a small entrance area.

Exposé - Grundrisse



KG

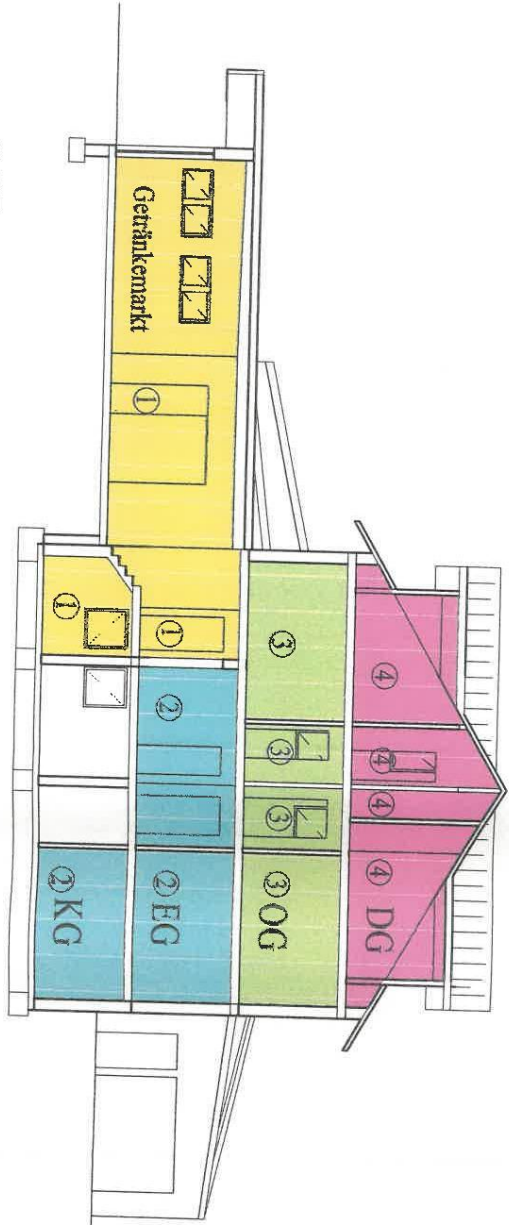
M 1:100	
4	beim



STADT OFFENBACH
AMT FÜR BAUBAUWESEN
M 1:100

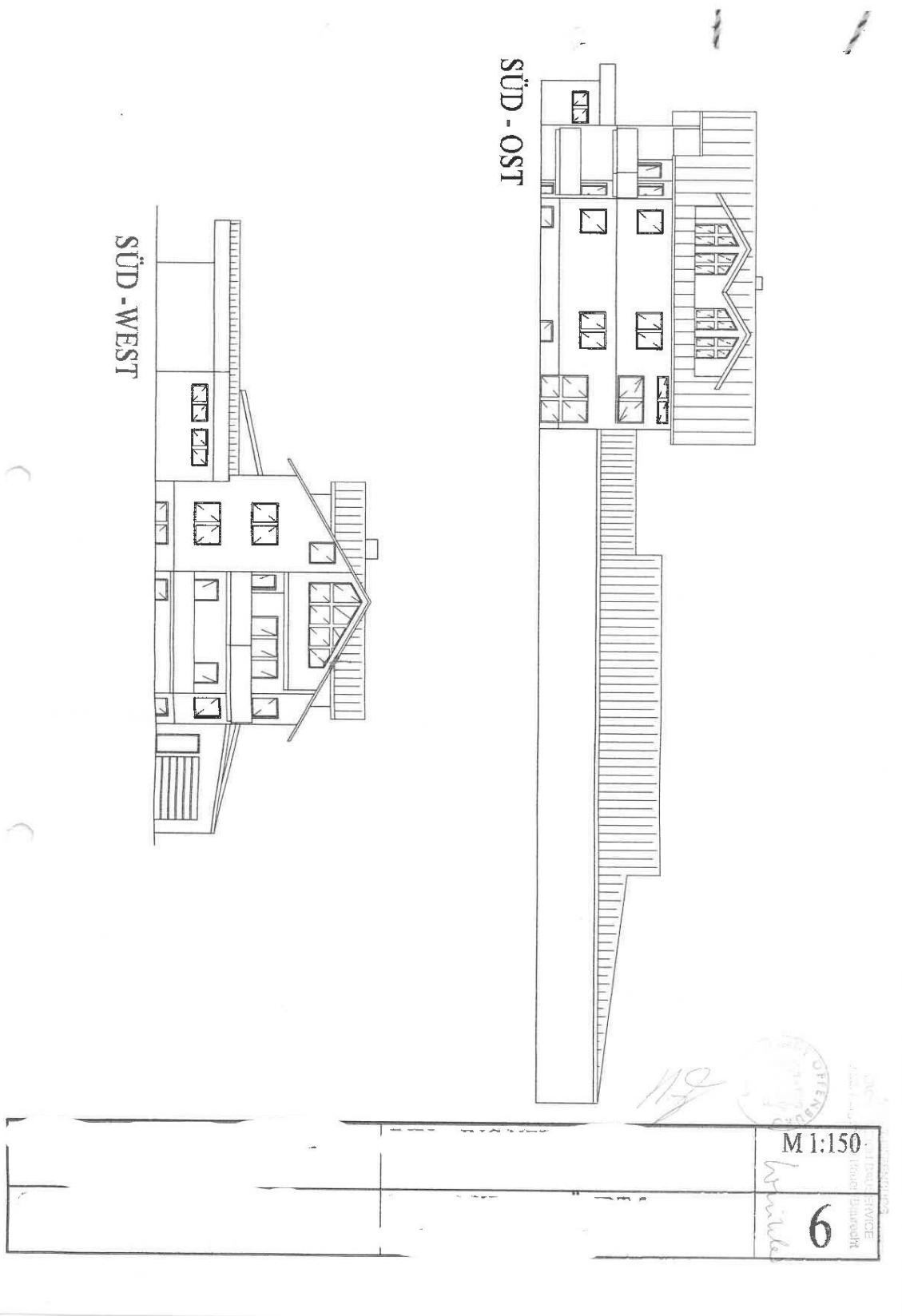
Exposé - Grundrisse

SCHNITT A-A



M 1:100
5

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

