

Exposé

Wohnung in Friesenheim-Oberschopfheim

Provisionsfrei! 3-Zi.-ETW in Friesenheim: Erstbezug nach Sanierung, KfW-Zuschuss bis 37,5T€



Objekt-Nr. **OM-290314**

Wohnung

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:
Jakob Urbach
Mobil: 0157 75740017

Oberdorfstraße 1
77948 Friesenheim-Oberschopfheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.05.2025
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig kernsanierte Wohnung, zentral im Ortskern von Oberschopfheim (Ortsteil von Friesenheim) gelegen.

Das Haus mit Ursprungsbaujahr 1963 wird aktuell in KfW 70 Standard kernsaniert. Die gesamte Haustechnik und das Dach werden erneuert, Außenwände, Decken und Keller gedämmt. Alle Fenster werden in 3-fach Verglasung mit elektrischen Rollläden in den Schlafräumen und Raffstores im Wohn-/Essbereich ausgeführt. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine Fußbodenheizung in allen Räumen, LED-Deckenspots, hochwertigen Türen (weiß) und Video-Freisprecheinrichtung. Dies bedeutet, dass die Wohnung nicht nur modern und ansprechend aussieht, sondern auch technisch auf dem neuesten Stand ist.

Der offene Grundriss inklusive Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre, ideal für geselliges Beisammensein oder entspannte Abende zu Hause. Der angrenzende große Balkon in Westrichtung bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Freien. Die Zimmer sind dank großer Fensterflächen besonders hell und freundlich. Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, perfekt für eine Familie, oder für ein Paar, das gerne einen zusätzlichen Raum für Gäste, Büro oder Hobby nutzen möchte. Das Tageslichtbad ist stilvoll gestaltet und verfügt über eine begehbare Dusche, die eine luxuriöse Note verleiht. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum, ausreichend Platz für die Waschmaschine sowie Reinigungsmittel und -geräte.

Ein großer Keller bietet Platz für zusätzlichen Stauraum und ein Parkplatz komplettiert das Angebot und sorgt für bequemes Parken unmittelbar vor der Haustür. Die Infrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge ist bereits vorhanden.

Es besteht die Möglichkeit der Individualisierung. Nutzen Sie die Chance, eigen Wünsche und Vorstellungen in die Realität umzusetzen und kreieren Sie ein Ambiente, das genau Ihren Vorstellungen entspricht.

Ausstattung

- Geräumige 3-Zimmer Wohnung
- Wohnfläche von ca. 86 Quadratmetern
- Großzügiger Balkon mit 12 m²
- Fußbodenheizung für ganzjährigen Komfort
- Tageslichtbad mit begehbare Dusche
- Elektrische Jalousien und Rollläden
- Hochwertige Bodenbeläge
- Zentrale Lage im Ortskern
- Bäckerei, Arzt, Cafés und Restaurants direkt vor der Haustür
- Nähe zur B3 und A5 für eine gute Anbindung
- Photovoltaik für nachhaltige Energieerzeugung
- Wärmepumpe für effiziente Heizung und Kühlung
- Wallbox für Elektroautos auf Wunsch verfügbar
- Großzügige Kellerräume für zusätzlichen Stauraum
- Parkplatz im Preis inbegriffen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Das Gebäude befindet sich im Ortskern von Oberschopfheim, einem Ortsteil der Gemeinde Friesenheim. Eine Bäckerei und eine Arztpraxis befinden sich vor der Haustür, eine Vielzahl von Cafés und Restaurants sowie der Kindergarten und die Grundschule des Ortes in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der nächste Supermarkt lässt sich fußläufig in einer viertel Stunde erreichen. Die Lage zwischen Offenburg und Lahr und die Nähe zur B3 (800m) und der A5 bietet den Bewohnern eine gute Verkehrsanbindung und die Möglichkeit, die Annehmlichkeiten und Arbeitsmöglichkeiten beider Städte zu nutzen.

Die umliegende Landschaft ist von sanften Hügeln, üppigen Wäldern und malerischen Weinbergen geprägt, was zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Weinproben bietet. In der Umgebung gibt es eine Fülle von Attraktionen, die Besucher jeden Alters begeistern. Der Europa-Park in Rust, Europas größter Freizeitpark, ist ein Magnet für Freizeitparkfans. Geschichtsliebhaber können gut erhaltene Burgen und Schlösser erkunden und Entspannungssuchende an den etlichen Seen der Umgebung die Seele baumeln lassen.

Insgesamt bietet Oberschopfheim eine reizvolle und gut angebundene Lage für alle, die das Beste aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückseite (Visualisierung)

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich (beispielhaft)



Schlafzimmer (beispielhaft)

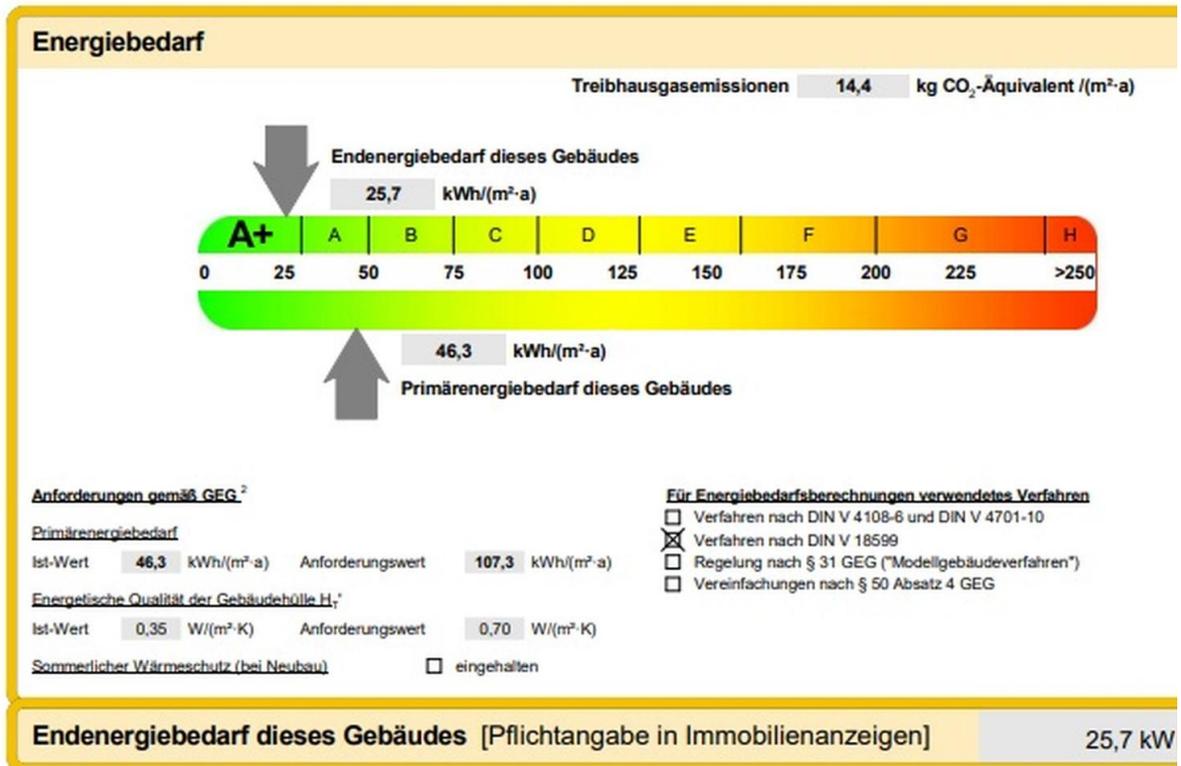
Exposé - Galerie



Kinderzimmer (beispielhaft)



Badezimmer (Visualisierung)



Energieausweis

Exposé - Galerie

Für Kapitalanleger

- **Renditekalkulation**
- Kaufpreis 340.000 €
- angenommene Miete 12,75 €/m² (zzgl. Stellplatz)
- Monatsmiete 1.130 €/Monat
- Rendite (1.130 € * 12 / 340.000€) **4,0 %**
- Einkaufspreis: (302.500 € / 86 m²) **3.517 €/m²**
- Rendite (inkl. KfW-Zuschuss) **4,5 %**

ETW OG
86 m² inkl. Stellplatz

KfW Zuschuss möglich in
Höhe von bis zu 37.500 €



**Positiver Cashflow
von Beginn an
möglich**

- **Finanzierungsbeispiel (unverbindlich – Stand: 19.03.2024)**
- Finanzierung 20% Eigenmittel und 80% Bankdarlehen = 272.000€
- bestehend aus:
 - 150.000 € zinsgünstigem KfW-Darlehen (261), 2,65% Zins, 10 Jahre Zinsfestschreibung, 5 Jahre tilgungsfrei
 - 122.000 € klassisches Bankdarlehen, 3,39% Zins, 1% Tilgung, 10 Jahre Zinsfestschreibung

• **Beispielrechnung mit Indexmiete und 3% p.a. Erhöhung**

Jahr	Miete	KfW-Annuität	10Y-Annuität	Cashflow p.a.	Cashflow + Tilgung
1	1.130 €	331 €	446 €	+ 4.236 €	+ 5.450 €
2	1.165 €	331 €	446 €	+ 4.656 €	+ 5.900 €
3	1.200 €	331 €	446 €	+ 5.076 €	+ 6.350 €
4	1.235 €	331 €	446 €	+ 5.496 €	+ 6.800 €
5	1.270 €	331 €	446 €	+ 5.916 €	+ 7.250 €
6	1.310 €	684 €	446 €	+ 2.160 €	+ 3.500 €
Summe Cashflow				+ 27.540 €	+ 35.250 €
+ Tilgungszuschuss				+37.500 €	+ 37.500 €
Nach 6 Jahren				+ 65.040 €	+ 72.750 €

Für Kapitalanleger

Exposé - Grundrisse

