

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Friesenheim-Oberschopfheim

**Neubau-Standard 3-Zi.-Wohnung 66 m² mit Küche,
Balkon & Parkplatz in Friesenheim!**



Objekt-Nr. OM-358768

Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **263.000 €**

Ansprechpartner:
Jakob Urbach
Mobil: 0157 75740017

Oberdorfstraße 1
77948 Friesenheim-Oberschopfheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.12.2025
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,20 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine hochwertig kernsanierte Dachgeschosswohnung, zentral im Ortskern von Oberschopfheim (Ortsteil von Friesenheim) gelegen. Das Haus wurde in KfW 70 Standard kernsaniert. Die gesamte Haustechnik und das Dach wurden erneuert, Außenwände, Decken und Keller gedämmt. Alle Fenster sind in 3-fach Verglasung mit elektrischen Rollläden in den Schlafräumen und Raffstores im Wohn-/Esbereich 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 weitläufige Wohn- und Essbereich mit rund 30 m² überzeugt vor allem durch die beeindruckende Raumhöhe und die imposanten Fensterfronten. Tageslicht flutet den Raum und lässt ihn hell, offen und lebendig wirken. Der Ausblick? Einfach spektakulär – genießen Sie den Blick über die Dächer der Stadt bis hin zu den Wäldern des Schwarzwalds. Der vom Wohnbereich aus begehbar Balkon wird so zur privaten Loge mit Naturkulisse – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Momente im Freien. Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familienleben, persönliche Rückzugsorte oder kreative Gestaltung – ob als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Die stilvoll gestalteten Badezimmer überzeugen mit moderner Ausstattung.

Eine hochwertige Einbauküche vom Hersteller Schüller mit weißen Fronten, schiefergrauer Arbeitsplatte und schwarzen Griffen – inklusive aller Elektrogeräte des Premiumherstellers NEFF – Kosten 10.000 Euro.

Ein Kellerabteil 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.

Ausstattung

- Geräumige 3-Zimmer Wohnung
- Wohnfläche ca. 66 m²
- Einbauküche (Schüller) mit weißen Fronten, schiefergrauer Arbeitsplatte & Elektrogeräten (NEFF)
- großzügiger Balkon mit 12 m² Fläche
- Parkplatz unmittelbar vor der Haustür
- Fußbodenheizung für ganzjährigen Komfort
- Tageslichtbad mit begehbarer Dusche
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenbeläge
- Photovoltaik für nachhaltige Energieerzeugung
- Wärmepumpe für effiziente Heizung und Kühlung
- Wallbox für Elektroautos auf Wunsch verfügbar
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Bäckerei, Metzgerei, Arzt, Cafés und Restaurants direkt vor der Haustür
- Gute Verkehrsanbindung durch Nähe zur B3 und A5

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 Arztpraxis, Bäckerei und Metzgerei 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 ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. 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 Erholungssuchende an den etlichen Seen der Umgebung die Seele baumeln lassen.

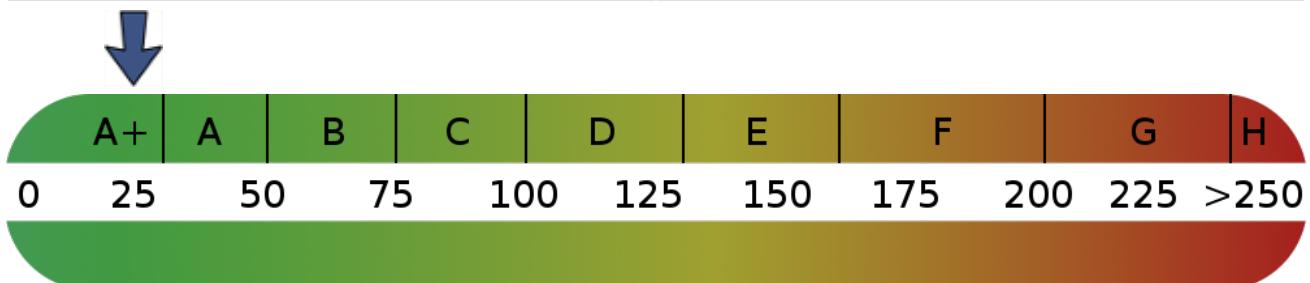
Insgesamt bietet Oberschopfheim eine reizvolle und gut angebundene Lage für alle, die das Beste aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Vorderseite

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Grundriss

