

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schwanau

Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten, großem Grundstück und Garten Pool in Schwanau



Objekt-Nr. OM-461374

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

77963 Schwanau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	1.060,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	11,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	240,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	176,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein massiv erbautes Mehrfamilienhaus in 77963 Schwanau. Die Immobilie mit Satteldach wurde zwischen 1980 und 1990 errichtet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kapitalanlage oder zur teilweisen Eigennutzung. Das Objekt befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von über 1.000 m² und verfügt über insgesamt drei separate Wohneinheiten.

Ausstattung

Aufteilung der Wohneinheiten:

- Wohnung 1 (vermietet): Die 5-Zimmer-Wohnung bietet ca. 100 m² Wohnfläche. Sie verfügt neben dem Wohnbereich über drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer, einen praktischen Abstellraum, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine Terrasse.
- Wohnung 2 (selbstgenutzt): Bei dieser Einheit handelt es sich um eine großzügige 5-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 120 m² Wohnfläche. Sie umfasst ebenfalls drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer und einen Abstellraum. Zudem ist sie mit zwei Badezimmern, insgesamt drei Toiletten sowie einer Klimaanlage ausgestattet.
- Wohnung 3 (selbstgenutzt): Eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung.

Außenbereich und Nebengebäude:

Das über 1.000 m² große Grundstück umfasst einen Garten, der mit einem Pool ausgestattet ist. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage bereit, an die ein praktischer Fahrradraum angegliedert ist. Bei weiterem Stellplatzbedarf können zusätzliche Parkmöglichkeiten im Hof genutzt werden.

Ausstattung und Technik:

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich durch eine Solarthermie-Anlage (Brauchwasser) energieeffizient unterstützt. Die solide Massivbauweise sorgt für eine gute Substanz. Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor und weist einen Endenergiebedarf von 154,9 kWh/(m²·a) aus; dieser kann auf Anfrage gerne übermittelt werden.

Eckdaten im Überblick:

- Objektart: Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten)
- Bauweise: Massivhaus mit Satteldach
- Baujahr: zwischen 1980 und 1990
- Grundstücksfläche: > 1.000 m²
- Heizung: Öl-Zentralheizung; Warmwasser zusätzlich über Solarthermie
- Endenergiebedarf: 154,9 kWh/(m²·a) (Energieausweis liegt vor)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in Schwanau, einer Gemeinde, die durch ihre verkehrsgünstige Lage und die gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Offenburg, Lahr usw. sowie die Natur und die Nähe zu Frankreich besticht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E