

Exposé

Erdgeschosswohnung in Friesenheim-Oberschopfheim

**Top Moderne 3-Zi.-ETW 113m² mit Terrasse in
Oberschopfheim - lukrative Förderung möglich!!**



Objekt-Nr. **OM-290314**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:
Jakob Urbach
Mobil: 0157 75740017

Oberdorfstraße 1
77948 Friesenheim-Oberschopfheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	113,40 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine hochwertig kernsanierte Erdgeschosswohnung, zentral im Ortskern von Oberschopfheim (Ortsteil von Friesenheim) gelegen. Das Haus 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.

Besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit über 60 m². Die großen Fensterfronten durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und schaffen eine einladende, helle Atmosphäre - perfekt für gemütliche Abende mit Gästen oder der Familie. Die an den Wohnraum angrenzende Terrasse lädt zum Grillen und entspannten Stunden im Freien ein. 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. Die Wohnung besitzt zwei Badezimmer die stilvoll gestaltet sind und beide jeweils über eine begehbare Dusche verfügen. 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.

Da das Gebäude energetisch saniert wird, ist die Finanzierung über das KfW-Programm 261 möglich. Dieses Förderprogramm bietet ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 150.000 Euro sowie einen Tilgungszuschuss von 25% auf den Darlehensbetrag, was einem Ersparnis von 37.500 Euro entspricht. Mithilfe des Tilgungszuschusses reduziert sich der effektive Einkaufspreis auf nur 3.460 Euro pro qm. Nutzen Sie diese Chance, um Ihre Traumimmobilie zu besonders günstigen Konditionen zu erwerben. Gerne unterstützen wir Sie bei der Beantragung.

Das benachbarte Gebäude wird derzeit ebenfalls von der Stadt aufwändig kernsaniert, und es entsteht dort eine moderne Arztpraxis. Diese Aufwertung wird die gesamte Umgebung nachhaltig positiv beeinflussen und trägt zu einer noch besseren Infrastruktur bei.

Es besteht die Möglichkeit der Individualisierung. Nutzen Sie die Chance, eigene 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. 113,4 m²
- Großzügige Terrasse mit 12 m²
- Fußbodenheizung für ganzjährigen Komfort
- Zwei Bäder 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

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Gebäude befindet sich im Ortskern von Oberschopfheim, einem Ortsteil der Gemeinde Friesenheim. Eine Bäckerei befindet 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 und üppigen Wäldern geprägt, was zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren 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 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Vorderseite

Exposé - Galerie



Wohnraum



Schlafzimmer

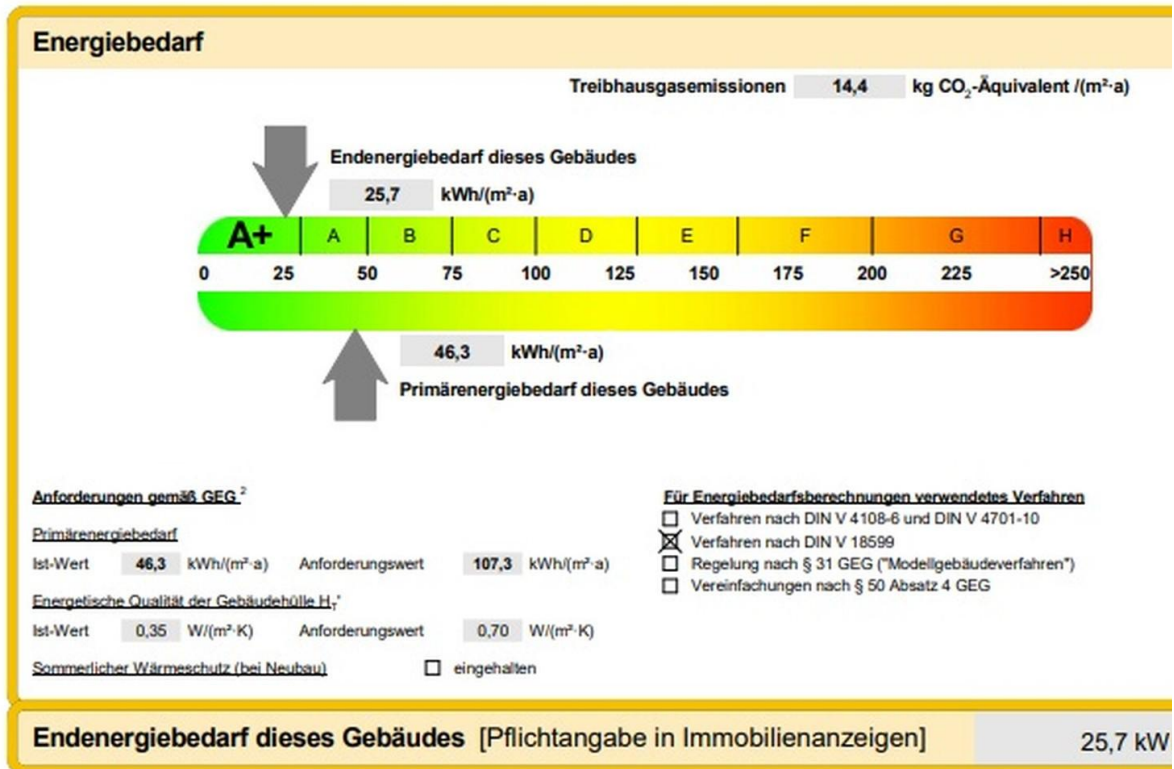
Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer



Energieausweis

Exposé - Galerie



Grundriss

Für Kapitalanleger

• Renditekalkulation

- Kaufpreis 442.500 €
- angenommene Miete 1.350 € / Monat bzw. 12,00 €/m² + 50€ Stellplatz
- Einkaufspreis: (405.000 € / 113,4 m²) **3.570 €/m²**
- Rendite (inkl. KfW-Zuschuss) **4,15 %**

ETW EG
113,4 m² inkl. Stellplatz

inkl. KfW Zuschuss in
Höhe von bis zu 37.500 €



**Positiver Cashflow
von Beginn an
möglich**

• Finanzierungsbeispiel (unverbindlich – Stand: 9.10.2024)

- Finanzierung: 85.000 € Eigenmittel + 390.000 € KfW + Bank-Darlehen
 - 150.000 € zinsgünstiges KfW-Darlehen (261), 2,11% Zins, 10 Jahre Zinsfestschreibung, 5 Jahre tilgungsfrei
 - 240.000 € Bankdarlehen, 3,25% Zins, 1,25% Tilgung, 10 Jahre Zinsfestschreibung

• Beispielrechnung mit Staffelmiete und 2,5% p.a. Erhöhung (alle 2 Jahre)

Jahr	Miete	KfW + Bank Annuität	Cashflow p.a.	Cashflow + Tilgung	Cashflow + Tilgung + Wertsteigerung (2% p.a.)
1	1.400 €	1.165 €	+ 2.820 €	+ 5.800 €	+ 14.800 €
2	1.400 €	1.165 €	+ 2.820 €	+ 6.000 €	+ 15.000 €
3	1.470 €	1.165 €	+ 3.660 €	+ 6.900 €	+ 16.200 €
4	1.470 €	1.165 €	+ 3.660 €	+ 7.100 €	+ 16.400 €
5	1.550 €	1.165 €	+ 4.620 €	+ 8.100 €	+ 17.800 €
6	1.550 €	1.545 €	+ 60 €	+ 9.050 €	+ 19.500 €
7	1.630 €	1.545 €	+ 1.020 €	+ 10.250 €	+ 20.500 €
8	1.630 €	1.545 €	+ 1.020 €	+ 10.500 €	+ 20.800 €
9	1.700 €	1.545 €	+ 1.860 €	+ 11.600 €	+ 22.000 €
10	1.700 €	1.545 €	+ 1.860 €	+ 11.900 €	+ 22.500 €
	Summe		ca. + 23.400 €	ca. + 87.200 €	ca. + 185.500 €
		Tilgungszuschuss		+ 37.500 €	+ 37.500 €
		Nach 10 Jahren		+ 124.700 €	+ 223.000 €

Hinweis: Die Berechnung ist unverbindlich und erfolgt auf Konditionen vom 9.10.2024. Sie beinhaltet ca. Werte, welche aus dem erstellten Finanzierungsplan übernommen wurden.

unverb. Renditekalkulation