

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schopfheim Scheffelstr. 1, 79650 Schopfheim



Objekt-Nr. **OM-326780**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.950.000 €**

Ansprechpartner:
Helmut Orth

79650 Schopfheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Schlafzimmer	8
Etagen	4	Badezimmer	10
Zimmer	26,00	Garagen	3
Wohnfläche	761,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	854,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahre 1970, die Garagen wurden im Jahre 1962 errichtet.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird im 1. bis 3. Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt. 5 3-Zimmerwohnungen, 2 1,5-Zimmerwohnungen, 1 5-Zimmerwohnung. Das Erdgeschoss besteht aus 2 Ladengeschäften. Im Untergeschoss befinden sich Keller- und Abstellräume, ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum (im UG-Plan als Keller 6 bezeichnet) sowie Heizungsraum. 3 offene PKW-Stellplätze sind entlang der Hofseite angeordnet. Auf dem separaten Grundstück werden 3 Einzelgaragen genutzt. Auf dem angrenzenden, hofseitigen Bereich stehen 2 überdachte Stellplätze zur Verfügung, von denen einer zum Abstellen von Müllcontainern der zweite zum Abstellen von Fahrrädern dient.

Bauweise des Wohn- und
Geschäftshauses

- 4 Vollgeschosse in Massivbauweise
- Massives Kellergeschoss mit geringem Teilausbau
- Satteldach Dachneigung nach Planungsunterlagen ca. 27 Grad, Holzkonstruktion (nicht einsehbar) wärme gedämmt.
- Dachdeckung: Betondachsteine
- Außenwände: EG massiv 30 cm, UG massiv 30 cm
- Innenwände: massiv 24 cm und 11,5 cm.
- Treppen: Massivtreppe EG – DG mit Kunststeinbelag.
- Geschossdecken: massive Fertigteildecken
- Fassade: heller, 2 farbiger Mineralputz. z. T Natursteinverkleidung im EG, Balkonbrüstungen: straßenseitig in Waschbeton

Bauweise der Garagen und
Stellplatzüberdachungen

- 1 Vollgeschoss in Massivbauweise, Stellplatzüberdachung als offene Holzkonstruktion
- Keine Unterkellerung
- Pultdach mit Stahlpfosten /Garagen) und Holzsparren
- Dachdeckung: Kunststoff-Wellplatten
- Massiver Rückwand
- Abtrennungen der Garagen in Maschendraht
- Treppen: keine
- Keine Geschossdecken
- Fassade: heller Mineralputz

Durchgeführte Renovierungen: im Zeitraum 2005 - 2024

2005 - 2012 In allen Wohnungen wurden die Teppichböden gegen Laminat und/oder Parkett getauscht und neue Bäder eingebaut

2012 Austausch von 6 Terrassentüren durch Hebeschiebetüren mit Wärmeschutzgläser

UG-Weert 1.0, ausgeführt in den Wohnungen zur Straßenseite
2013Erneuerung von allen Balkongeländen und Seitenwänden
2013Erneuerung der Überdachung zur Straßenseite
2013Sanierung der 12 Balkone
2013Diverse Fassadenarbeiten
2013Erneuerung der Schaufensterauslagen
2013Erhöhung der Lichtschächte
2013Austausch aller Schaufenster, der Ladeneingangstüren. Einbau von zwei Haustüren mit Briefkastenanlagen
2013Erneuerung der Schalter und Steckdosen auf allen Balkonen
2013diverse Klempnerarbeiten
2014Reparaturarbeiten an den Kaminen
2014Erneuerung der Heizungsanlage, Austausch der Ölheizung gegen eine Gasheizung mit Solarkollektoren für die Warmwasseraufbereitung
2018Austausch von 9 Fensteranlagen in den Wohnungen
2020Erneuerung des Bads im Friseurladen
2024Kernsanierung des Ladenlokals (Friseurladen) (Sanitär- Elektro-, Maler- und Bodenerneuerung)
Aufwand für diese Maßnahmen ca. 310.000,00 €
-Wohn- und Geschäftshaus Grundstücksgröße:277 qm
-Garagengrundstück: 53 qm
WohnflächeWohnfläche 572,19 qm
Ausbaureserve Dachgeschoß 60,00 qm
Nutzfläche (Hobbyraum, UG) 33,05 qm
Gewerbliche Fläche Läden, EG 189,25 qm
Gesamte Nutzfläche: 854, qm
für Wohnungen: 572 qm
für Gewerbe: 189 qm
Umbauter Raum
Wohn- und Geschäftshaus 1.203,93 Kubikmeter
Garagengebäude ca. 50 Kubikmeter
Garagenplätze: 3 Stk.
Kfz-Stellplätze, offen. 3 Stk.
Kfz-Stellplätze, überdacht 2 Stk.
Jahresrohertrag. 84.552,00 €

Ab 01.04.25. 85.308,00 €

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Schopfheim ist eine Stadt im baden-württembergischen Land-kreis Lörrach. Mit gut 20.000 Einwohnern ist Schopfheim viertgrößte Stadt im Landkreis. Mit drei anderen Gemeinden bildet Schopfheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schopfheim.

Es besteht eine gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs. Entfernungen nach Wehr an der Schweizer Grenze ca. 9 km, nach Lörrach ca. 15 km und nach Basel ca. 20 km

Postleitzahl: 79650

Einwohner: 20.238 (31. Dez. 2023)

Bundesland: Baden-Württemberg

Fläche: 67,93 km²

Höhe: 373 m ü. NHN

Kfz-Kennzeichen: LÖ

Das Stadtzentrum mit Marktplatz ist ca. 50 m entfernt, das Objekt liegt zentral in einer ruhigen und schönen innerstädtischen Wohnlage.

In der näheren Umgebung des Objektes befinden sich überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser in 2½- bis 4 ½-geschossigen Bauten.

Verkehrsanbindung

- Autobahnanschluss bei Lörrach: BAB, A5, ca. 15 km
- Autobahnanschluss bei Rheinfeldern an die N3 (Schweiz)
- Bahnhof ca. 100 m, Bus Bahnhof ca. 150 m
- Bushaltestelle, ca. 100 m

Parkplätze

In der Nähe des Objektes sind ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Grundstück des Objektes befinden sie 3 offene Stellplätze. Auf einem separaten Grundstück sind drei Garagenplätze vorhanden, zwei überdachte Stellplätze befinden sich auf einem angrenzenden Flurstück

Immissionen

Die Scheffelstraße ist eine Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Es bestehen keine außergewöhnlichen Lärmimmissionen

Altlasten

Ob Altlasten vorhanden sind, wurde nicht speziell untersucht. Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Schopfheim sind im Altlastenkataster für beide Grundstücke keine Auffälligkeiten verzeichnet. Somit kann unterstellt werden, dass keine Altlasten vorhanden sind. Die zwei Grundstücke befinden sich im innerstädtischen Bereich des Wasserschutzgebietes II und III.

Infrastruktur

Zur Deckung des täglichen kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs besteht eine gute Versorgungs- und Infrastruktur. Kindergärten, Grund- Haupt- und Berufsschule, Gymnasium, soziale Einrichtungen, Restaurants, Banken, Vereine, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden.

Lagebeurteilung

ZusammengefasstIm Wesentlichen weisen die Grundstücke folgende Lagekriterien auf:

- Zentrale Innenstadtlage in einem städtischen Mischgebiet.
- Als Fußgängerzone zwischen Bahnhof und dem nahen Mark-platz ist das Grundstück als sehr gut zu beurteilen.
- Die Grundstücke sind nahezu eben und besitzen noch regelmäßige Grund- stückzuschnitte.
- An der Scheffelstraße herrscht eine geschlossene Bebauung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Hinterhof



Heizungsverteilung

Exposé - Galerie



Heizung



Ausbaureserve

Exposé - Galerie



Treppenaus Dchgeschoß

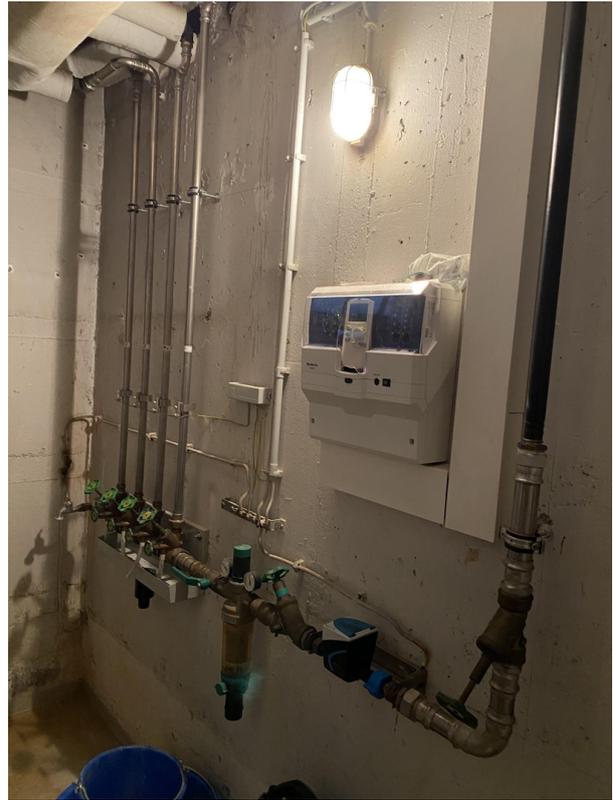


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Gasheizung

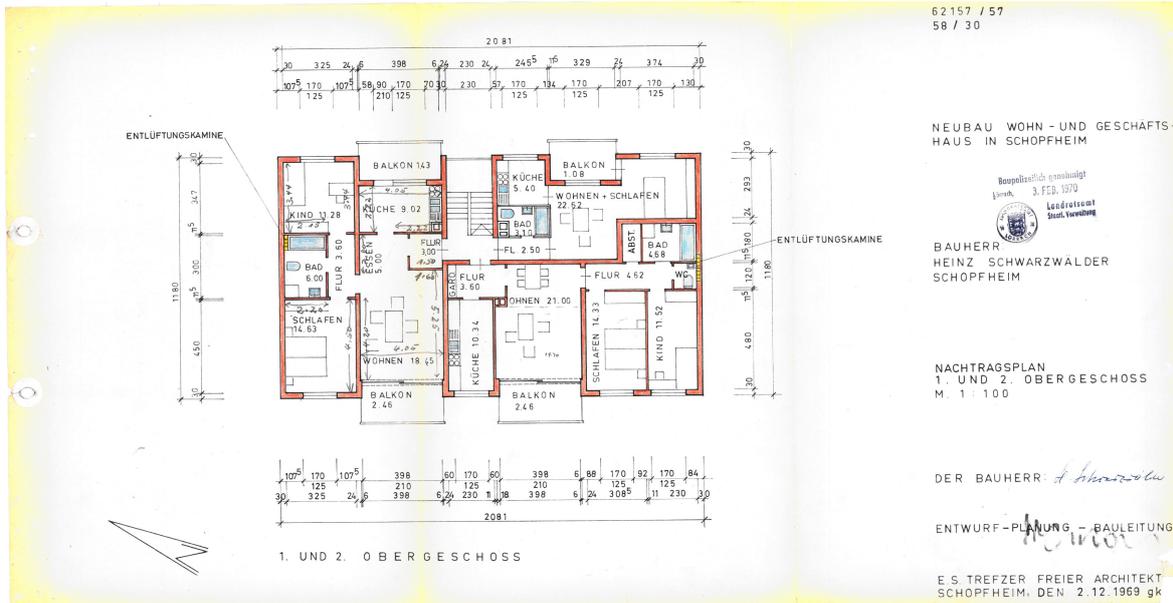


Verteileranlage Wasser

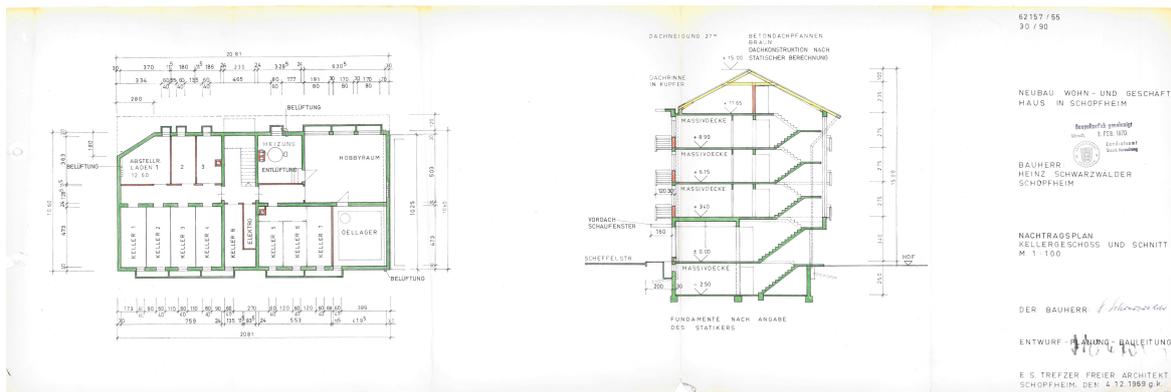


Hof mit Stellplätzen

Exposé - Grundrisse



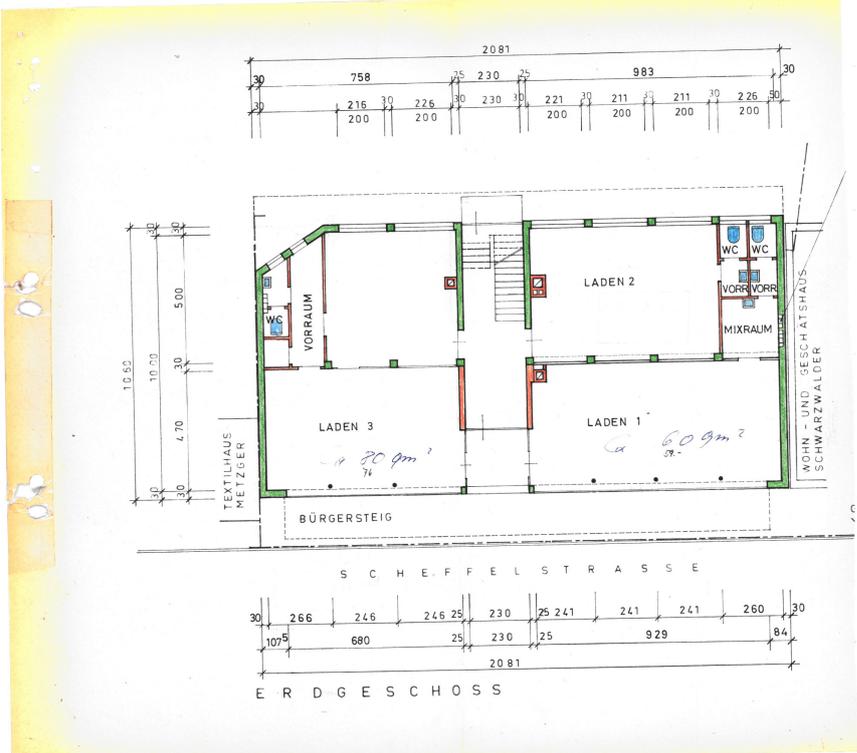
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



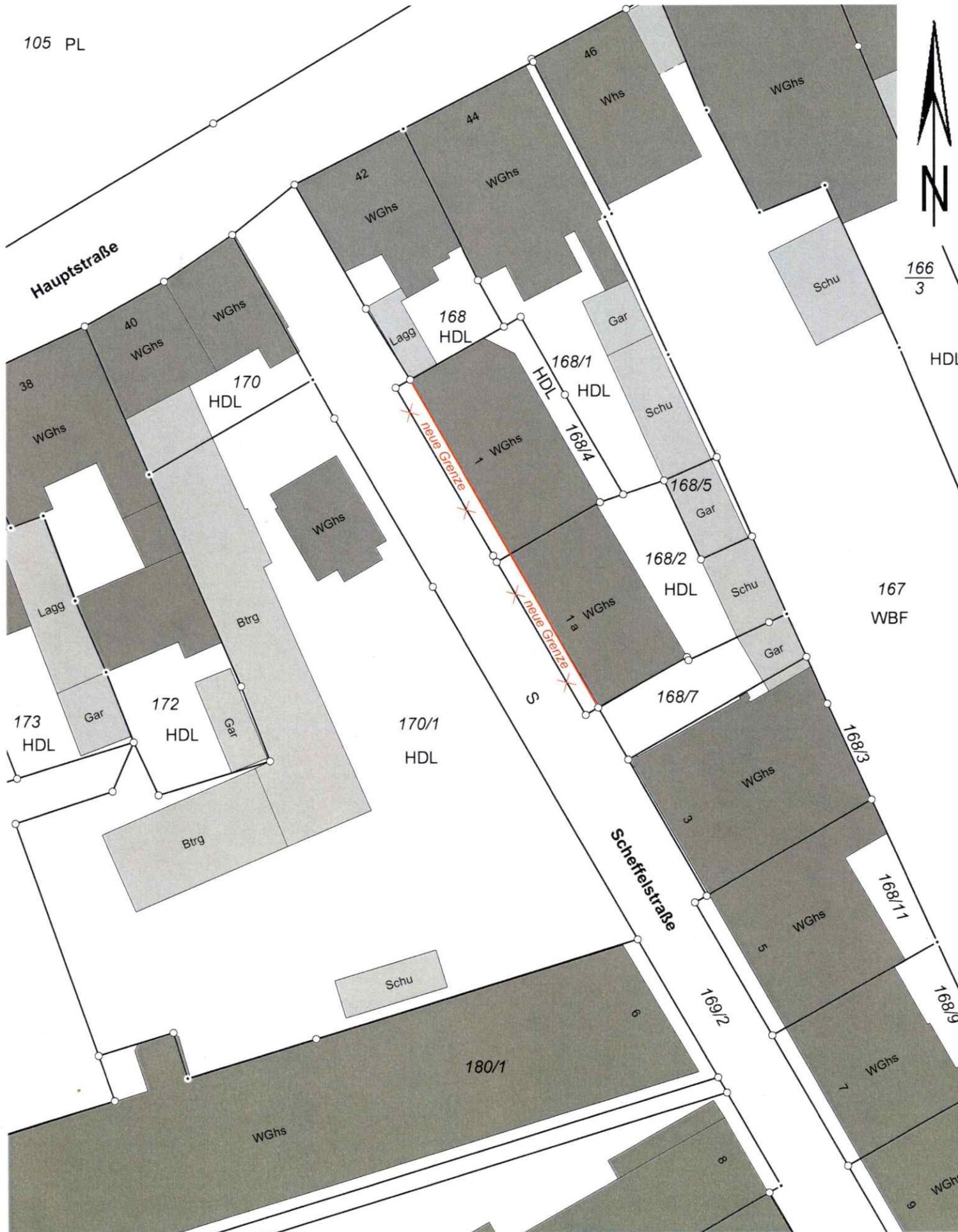
Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan

Plan zur Flurstücksteilung M 1: 500 Auftrag Nr. 20-1702 vom 25.02.2020



105 PL

$\frac{166}{3}$

167
WBF