

Kapitalanlage 1 Zimmer-Apartment in Schopfheim

Objekt 26SHI in Schopfheim

Kaufpreis: 110.000 €



Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Sie basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer, dem Verkäufer oder von Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Daten und Fakten im Überblick:

Objektart & Typ	Mehrfamilienwohnhaus / 2.OG Wohnung Nr. 8
Wohneinheiten	12
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Verkauf
PLZ / Ort	79650 Schopfheim
Adresse	Entegaststraße 9b
Wohnfläche	ca. 27,58 m ² DIN 283
Baujahr	Kernsanierung 1990
Bauweise	massiv
Zustand	gepflegt
Etagen	5 Etagen (UG, EG, OG, DG, Galerie) Wohnung im DG = 2. OG
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Untergeschoss/Keller	Keller Nr. 8
Heizungsart & Erneuerbare Energie	Erdgas L
Energieausweis	Verbrauchsausweis vom 24.04.2018 gültig bis 24.04.2028
Endenergieverbrauch	Energieverbrauch 110 kWh/(m²*a) entspricht D Bitte informieren Sie sich zu Sanierungspflichten nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)
Sonstiges	Die Immobilie liegt im städtebaulichen Sanierungsgebiet.
Internet / Kabel	↑ 40 MBit/s ↓ 100 MBit/s Anschlussart: DSL z.B. Telekom
Baulasten	Schreiben vom 10.07.2026, laut vorliegenden Auskünften keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Altlasten	Schreiben vom 08.07.2026, laut vorliegenden Auskünften liegt eine Entsorgungsrelevanz vor.
Erschließungskosten/Anliegerbeiträge	in Abklärung.
Grunddienstbarkeiten	Schreiben vom 09.07.2026, laut vorliegenden Auskünften liegen keine Grunddienstbarkeiten vor.
Miteigentumsanteile	157/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr. 8 im

	Dachgeschoss des Mittelbaus und dem Keller Nr. 8 im Mittelbau.
Hausgeld pro Jahr laut Wirtschaftsplan	2025 Umlagefähig: 1.014,49 € 2025 nicht Umlagefähig: 472,18 € Hausgeld 2026: 147,79 € Mieteinnahmen kalt 380,00 € Jahresmieteinnahmen: 4.560 € Letzte Mietanpassung 2023
Kaufpreis	110.000 €
Verfügbar ab	Objekte ist vermietet

Eine Besichtigung kann jederzeit nach vorheriger Terminabsprache über uns vereinbart werden. **Die Eigentümer/Verkäufer wünschen ausdrücklich nicht, dass eigenständig Kontakt mit ihnen aufgenommen wird.** Wenden Sie sich bei Interesse daher bitte direkt an unser Unternehmen.

Ihre Ansprechpartner:



Stefan Himmler
+49 1736563142

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage

Link: [Bögl Immobilien](https://www.boegl-immobilien.de)

Schopfheim - Innenstadt



Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 27,58 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ihre attraktive Lage im Herzen von Schopfheim. Die kompakte Wohnungsgröße macht diese Immobilie besonders interessant für Singles und Berufspendler.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Schlafbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Die praktische Kochnische ist harmonisch in den Dielenbereich integriert und ermöglicht eine funktionale Nutzung des vorhandenen Platzes. Das Badezimmer rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Ein eigener Kellerraum erweitert die Nutzfläche und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Besonders attraktiv ist die zentrale Lage in der Entegaststraße. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch der Bahnhof sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in angenehmer Entfernung, wodurch die Wohnung insbesondere für Berufspendler interessant ist. Schopfheim bietet eine gute Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung in Richtung Lörrach, Basel und Freiburg.

Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – diese charmante Dachgeschosswohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit, eine kompakte Immobilie in gefragter Wohnlage von Schopfheim zu erwerben.

Wohn- und Nutzflächen Übersicht

	Raum	m ²
2.OG	Wohn- und Schlafzimmer	20,10
	Diele mit Kochnische	2,89
	Bad/WC	4,86
Wohnfläche Summe	abzgl. 3% Putz	27,58

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283			
Wohnung Nr. 4,5,8,9 (1 1/2-Zimmer-Wohnungen)			
Wohn- und Schlafräume			
Wohn-Eßzimmer			
	4,20 x 4,75	= 19,95	
	1,00 x 0,15	= 0,15	= 20,10 m ²
Nebenräume			
Diele mit Kochnische			
	1,70 x 1,70		= 2,89 m ²
Bad/WC			
	2,95 x 1,70	= 5,01	
	0,60 x 0,25	= 0,15	= 4,86 m ²
Nebenräume			= 7,75 m ²
Zusammenstellung			
Wohn-Eßzimmer			= 20,10 m ²
Nebenräume			= 7,75 m ²
			= 27,85 m ²
./. 1 % Putz			= 0,27 m ²
Wohnfläche netto			= 27,58 m ²
=====			

Lage

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage von Schopfheim** und überzeugt insbesondere durch die kurzen Wege zu den vielfältigen Angeboten des täglichen Lebens. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist bequem erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.



Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht den Standort auch für **Berufspendler in Richtung Lörrach und Basel** interessant. Über die S-Bahn-Verbindung der Wiesentalbahn sind die umliegenden Städte sowie die Schweizer Grenze gut angebunden.

Neben der zentralen Lage bietet Schopfheim einen hohen Freizeitwert. Die reizvolle Umgebung des Wiesentals und die Nähe zum Schwarzwald eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten.

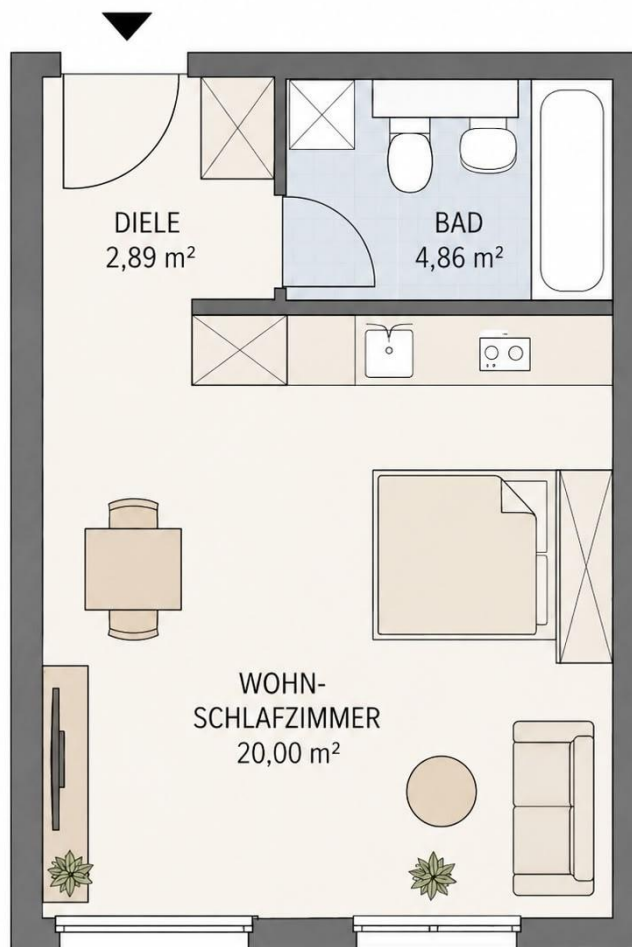
Die Kombination aus **zentralem Wohnen, guter Infrastruktur und attraktiver Verkehrsanbindung** macht die Lage besonders interessant für Singles und Pendler – und bietet damit zugleich gute Voraussetzungen für eine **langfristige Vermietbarkeit als Kapitalanlage**.

Schopfheim - Innenstadt





Grundriss





Wohn- und Schlafzimmer sowie Kochnische in der Diele und Badezimmer mit KI optimiert



Energieausweis für Wohngebäude

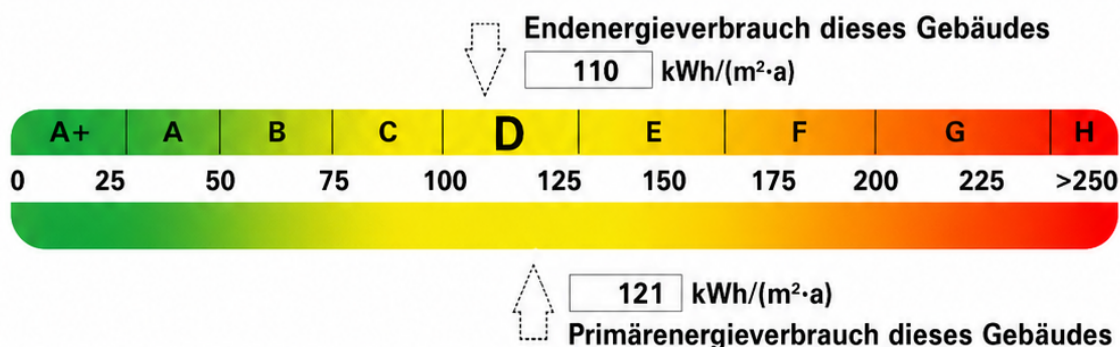
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²⁾ BW-2018-001838108
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

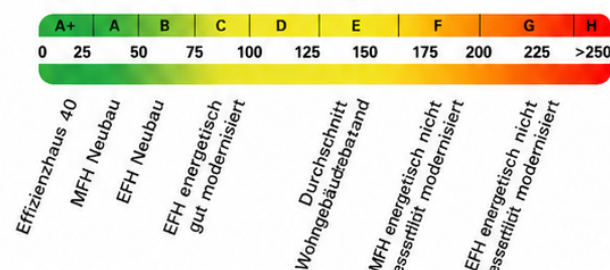
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

110 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	56.513	19.958	36.555	1,12
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	63.099	20.280	42.819	1,07
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	74.369	16.683	57.686	1,07

Vergleichswerte Endenergie ⁴⁾



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Hauskostenabrechnung 2025

1. Einzelabrechnung 01.01.2025 - 31.12.2025

Zwischensumme: umlagefähige Kosten*

-1.014,49

2. nicht umlagefähige Kosten

Zwischensumme: nicht umlagefähige Kosten

-472,18

Zusätzliche Informationen

Wir weisen darauf hin, dass diese Immobilie **nicht** im Bieterverfahren angeboten wird. Gleichwohl ist es aufgrund der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt möglich, dass höhere Gebote durch Kaufinteressenten abgegeben werden. Wir sind verpflichtet, diese Angebote an die Eigentümer weiterzuleiten. Dies gilt auch für Angebote, die unter dem angebotenen Verkaufspreis laut Exposé liegen.

Bitte beachten Sie, dass folgende Nebenkosten anfallen auf den Kaufpreis:

- Grunderwerbsteuer: 5 %.
- Notar & Grundbucheinträge: ca. 2 %

Somit fallen für das Objekt insgesamt ca. 7 % Nebenkosten an.

Rechtshinweis:

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung und berührt nicht unseren Provisionsanspruch im Falle eines Vertragsabschlusses. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Sie basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer, Verkäufer oder von Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird nicht übernommen. Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Die Flächenangaben wurden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) oder nach DIN 277 (Brutto-Grundflächenberechnung) ermittelt. Während die WoFIV die anrechenbare Wohnfläche bestimmt, umfasst die DIN 277 auch technisch bedingte Flächen, die nicht als Wohnfläche gelten. Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden; eine Haftung hierfür wird nicht übernommen.

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Ein Kaufvertrag kommt ausschließlich durch notariell beurkundete Vereinbarung zustande.

Wir sind nicht verpflichtet und nicht bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen (§ 36 VSBG).

Ihre Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage verwendet. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte unserer Datenschutzerklärung unter:

<https://www.boegl-immobilien.de/de/impressum/#datenschutz>