



Expose

Kernsaniertes
2-Familienhaus
in ruhiger Lage

Adalbert Stifter Str. 19
91626 Schopfloch

Ausgesuchte Hölzer,
schmeichelnde Stoffe
und warme Töne:

**Willkommen
in Ihrem neuen
Zuhause.**

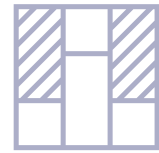


Das **2015 kernsanierte** Wohnhaus in ruhiger Sackgassenlage im mittelfränkischen Schopfloch bietet zwei gepflegte Wohneinheiten mit drei Terrassen und Garten. Die ca. **104 m² große Obergeschosswohnung** ist vermietet, wird Ende 2026 frei und verfügt über ein modernes Studio. Die ca. **62 m² große Erdgeschosswohnung** ist bezugsfertig und bietet Optionen für Eigennutzung oder Neuvermietung. Ansprechende Ausstattung und vielseitige Nebenflächen runden das Angebot ab.

Kapitalanlage aus langjährigem Familienbesitz

Investmentgelegenheit auf **522 m² Grundstück** in Schopfloch: Das ursprünglich 1955 errichtete Wohnhaus wurde 2015 in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und umfasst heute ca. **166 m² Wohnfläche mit Zentralheizung**.

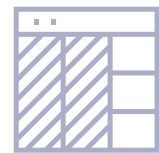
Die klare Aufteilung in zwei Einheiten, die solide Flächenstruktur und die überschaubare Objektgröße machen die Immobilie besonders interessant für Kapitalanleger, die ein gut vermietbares Wohnhaus mit nachvollziehbarem Bewirtschaftungsaufwand suchen.



Vollwärmeschutz & Rolladen

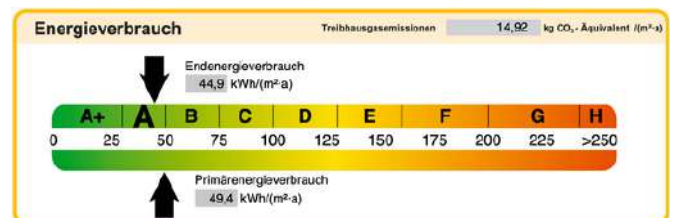


Kernsanierung 2015



**3x großzügige Terrassen
Carport mit bis zu
4 Stellplätzen und Garten**

Auszug aus Energieausweis:
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz



Gepfleter Gartenbereich mit Grünfläche und sonniger Terrasse – ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien. Die grüne Einfassung sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und unterstreicht den ruhigen, wohnlichen Charakter des Grundstücks.



Helle Wohnräume, moderne Bäder, hochwertige Einbauküchen in beiden Wohneinheiten sowie drei Terrassen, Garten, Kellerflächen und ein großzügiger Carport schaffen ideale Voraussetzungen für Eigentümer, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.



Das großzügige, vollständig gedämmte und modernisierte Dachstudio begeistert mit offenem Raumgefühl, sichtbaren Holzbalken und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice, Atelier oder privater Rückzugsort. Ein separates WC ergänzt den hochwertig ausgebauten Bereich.



Der großzügige Carportbereich bietet geschützte Stellplätze direkt am Haus und verbindet praktische Funktion mit einer gepflegten Zugangssituation. So entsteht ein angenehmer Übergang zwischen Innenhof, Außenbereich und Wohnen.

Der Grundriss zeigt die praktische Raumaufteilung beider Wohneinheiten in EG und OG. Ergänzend vermitteln die Wohnbeispiele einen Eindruck der möglichen Wohnatmosphäre und Einrichtung.





Dank der ruhigen Anwohnerstraße und der dennoch guten Erreichbarkeit von Ärzten, Kindergarten, Schulen, Feuchtwangen, Dinkelsbühl sowie der A7 verbindet das Objekt angenehmes Wohnen mit praktischer Infrastruktur.

Kaufpreis

~~449.000 €~~

399.000 €

zzgl. gesetzlicher Kaufnebenkosten.

Keine Käuferprovision.



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

immobilienverwaltung.hofmann@gmail.com

Tel.: +49 151 5560 6262

**Ansprechpartner:
Matthias Hofmann**

Hinweise / Haftungsausschluss:

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen und sollten vor Veröffentlichung anhand von Grundriss, Wohnflächenberechnung, Energieausweis, Mietunterlagen und Objektunterlagen geprüft werden. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.