

Willstätt

Gemeinsam kaufen, getrennt wohnen – ideal für Familie oder Teilvermietung

Property ID: 25191132

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 540.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 264 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 809 m²

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

At a glance

Property ID	25191132
Living Space	ca. 264 m²
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1961

Purchase Price	540.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	23.03.2030	Final energy consumption	123.40 kWh/m²a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



VON POLL
IMMOBILIEN®

Finanzierungsbeispiel – Ihre Traumimmobilie ist greifbar nah

Gemeinsam kaufen, getrennt wohnen - ideal für Familie oder
Teilvermietung

3,638 % / 3,72 %

Sollzins / Effektivzins

540.000 €

Darlehenssumme

10 Jahre

Zinsbindung

2.232,33 €

Monatliche Rate

– 1.200,00 €

Erzielbare Miete für die
EG-Wohnung als WG

Effektive monatliche Rate: ca. 1.032,33 €

Die dargestellten Konditionen dienen zur Orientierung. Individuelle Angebote erhalten Sie direkt über
unseren Finanzierungspartner.



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



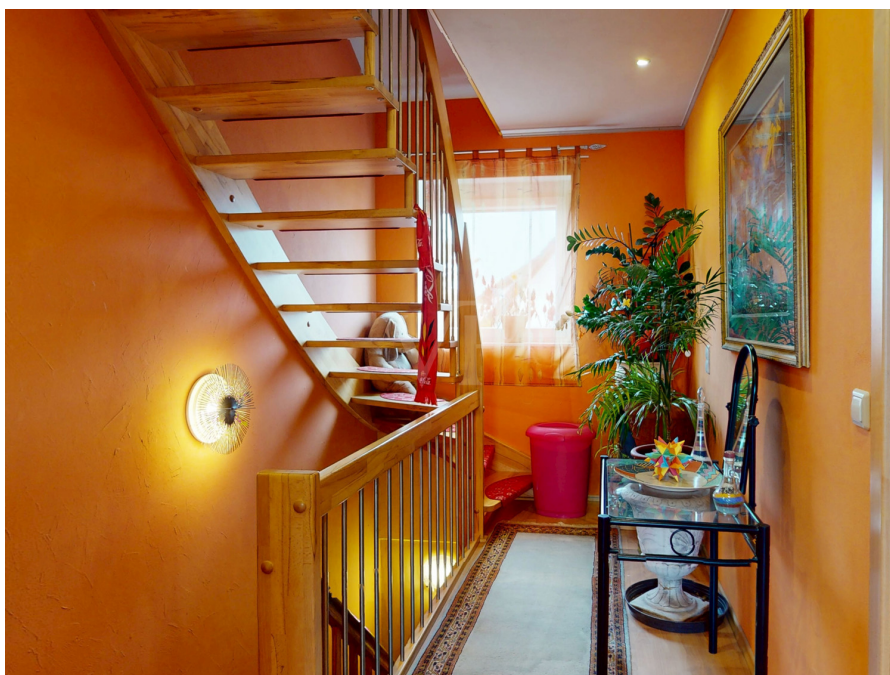
Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | www.von-poll.com/offenburg

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

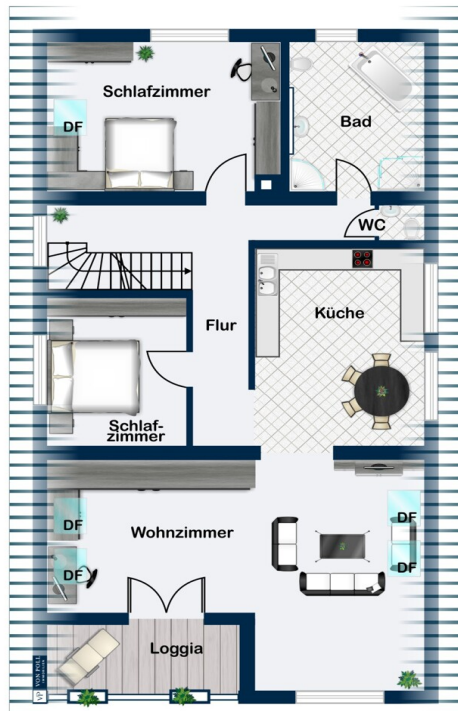
The property



Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

A first impression

Dieses großzügige 1-2-Familienhaus eignet sich ideal für Familien mit mehreren Generationen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1961, wurde jedoch 2004 ab dem Obergeschoss vollständig neu errichtet.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 806?m² großen, vollständig eingezäunten Grundstück mit einem liebevoll angelegten Garten, der nicht nur viel Platz zum Entspannen bietet, sondern auch viel Privatsphäre garantiert.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 218?m² verteilt sich auf zwei Etagen.

Das Erdgeschoss umfasst etwa 104?m² Wohnfläche und besteht aus vier gut geschnittenen Zimmern, einer Küche sowie zwei Bädern. Diese Etage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als separate Wohnung für die Großeltern oder zur Vermietung. Sie ist jedoch teilweise renovierungsbedürftig und wartet auf Ihre kreativen Ideen zur Modernisierung.

Das Obergeschoss bietet ca. 114?m² und beherbergt eine sofort bezugsfertige Wohneinheit mit durchdachtem Grundriss. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter, voll ausgestatteter Küche. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den überdachten Balkon mit Blick in den Garten. Zwei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung vervollständigen diese Etage.

Ein besonderes Highlight ist der vollständig ausgebaute Dachspitz mit ca. 46?m² Fläche, die in der aktuellen Wohnflächenberechnung nicht enthalten ist. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, die individuell genutzt werden können, zum Beispiel als Büro, Hobbyraum oder Spielzimmer. Zusätzlich wurden bereits Leitungen für eine Klimaanlage im Obergeschoss und im Dachspitz vorbereitet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier stehen Ihnen ca. 104?m² Nutzfläche zur Verfügung. Neben mehreren Abstellräumen und einem Werkstattraum, befinden sich im Keller auch die Waschküche sowie die Ölheizung.

Eine Garage sowie mehrere Stellplätze im Hof runden das Angebot ab.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von diesem besonderen Zuhause.

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

Details of amenities

- ****Das Haus wird unbewohnt übergeben****
- Warmwasserspeicher im Jahr 2022 erneuert
- Das Dach stammt aus dem Jahr 2004
- Glasfaserkabel liegen auf dem Grundstück
- Für eine Klimaanlage sind die Leitungen bereits verlegt
- Das Erdgeschoss eignet sich bestens zur Vermietung an Schüler der fußläufig erreichbaren Physiotherapieschule und bietet so eine attraktive Einnahmequelle.

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

All about the location

Eckartsweier, ein charmanter Ortsteil der Gemeinde Willstätt, liegt ruhig und naturnah, aber dennoch zentral. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlichem Wohnen und urbaner Nähe: Kehl ist in nur ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar, Offenburg in rund 10 Minuten und auch Straßburg liegt nur etwa 10 Autominuten entfernt.

In Eckartsweier und der näheren Umgebung stehen Ihnen Restaurants, eine Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung zur Verfügung.

Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Die Nähe zum Rhein bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. In Kehl, Offenburg und Straßburg erwarten Sie darüber hinaus ein vielfältiges kulturelles Angebot, Einkaufszentren sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Dank der guten Anbindung an die B28 und A5 sowie an den öffentlichen Nahverkehr ist Eckartsweier ein attraktiver Wohnort für Pendler und Familien, die Wert auf Ruhe, Natur und kurze Wege zu den Städten der Region legen.

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25191132 - 77731 Willstätt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com