Willstätt

Gemeinsam kaufen, getrennt wohnen – ideal für Familie oder Teilvermietung

CODE DU BIEN: 25191132

PRIX D'ACHAT: 540.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 264 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 809 m^2

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191132
Surface habitable	ca. 264 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1961

Prix d'achat	540.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.03.2030

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN®

Finanzierungsbeispiel – Ihre Traumimmobilie ist greifbar nah

Gemeinsam kaufen, getrennt wohnen - ideal für Familie oder Teilvermietung

3,638 % / 3,72 %	540.000 €	10 Jahre	2.232,33 €
Sollzins / Effektivzins	Darlehenssumme	Zinsbindung	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.

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

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

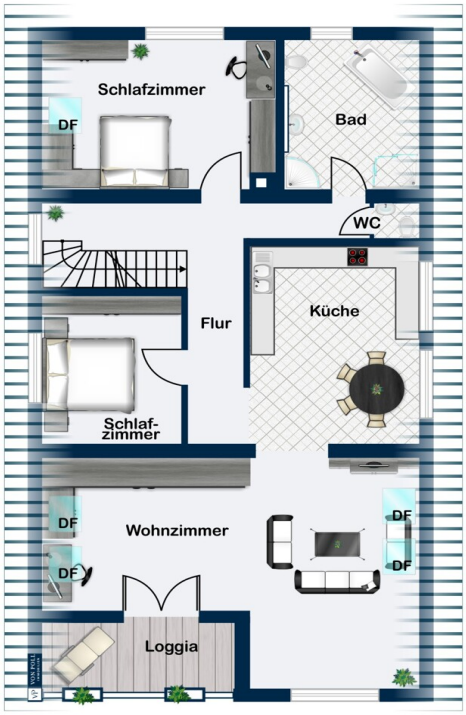
Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/offenburg*

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

La propriété

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

Détails des commodités

- **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.

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25191132 - 77731 Willstätt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com