Willstätt

Gemeinsam kaufen, getrennt wohnen – ideal für Familie oder Teilvermietung

VP azonosító: 25191132

VÉTELÁR: 540.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 264 m^2 • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 809 m^2

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Áttekintés

VP azonosító	25191132
Hasznos lakótér	ca. 264 m²
Szobák	8
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1961

Vételár	540.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.03.2030

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	123.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

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.

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

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

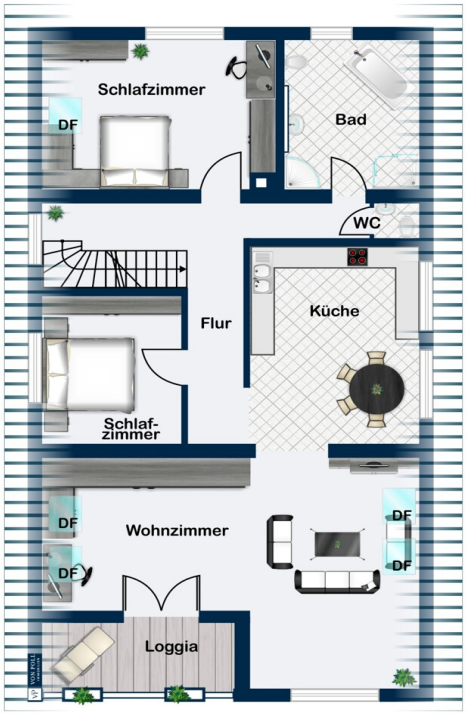
Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/offenburg*

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az ingatlan

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Részletes felszereltség

- **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.

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25191132 - 77731 Willstätt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Schmeichel

Hauptstraße 90a, 77855 Achern
Tel.: +49 7841 - 83 10 83 0
E-Mail: achern@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com