

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Willstätt

### Zwei Häuser mit Potenzial



Objekt-Nr. **OM-328924**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **798.000 €**

77731 Willstätt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie möchten ein Zuhause mit Wohlfühlgarantie? Dann können Sie sich hier Ihre Wünsche erfüllen, einziehen und ankommen! Es erwarten Sie 2X 140qm Wohnfläche auf 650qm Grundstück. Ein gemütliches Fachwerkhaus mit Charm, typisch für die Umgebung hier. 140qm, 5Zi., 2 Bäder( Bad im Erdgeschoss ist barrierefrei), eine Küche, Balkon, kleiner Keller und ein Stauraumspeicher. Dieses Haus wurde 5J. erfolgreich mit großer Nachfrage als Monteurswohnung vermietet, kann also auch gewerblich genutzt werden.

Die Beiden Häuser teilen sich einen eingezäunten, großzügigen, gepflasterten Hof mit Tor. 4 Parkplätze + 1Parkplatz an der Straße. Das 2. Haus, Baujahr 1980 hat im EG eine sehr schöne Doppelgarage mit elektrischem Tor (auch als Partyraum zu nutzen), 1WC, 2 kleine Räume die man als Werkstatt, Sattelkammer, Abstellräume etc. nutzen kann, ein großer Hauswirtschaftsraum und ein Heizraum. Die Ölheizung ist neu von 2020 und wird von 3 Solarmodulen unterstützt, beide Häuser werden von ihr versorgt. Ein großzügiges Treppenhaus führt ins OG. Hier befindet sich eine sehr schöne, helle 100qm große WG. 3 Zi., Küche, gr. Bad, Gäste WC, großzügigen Flur und ein sehr schöner Südbalkon, zum Teil überdacht, mit Ausblick in unverbaute Natur. Darüber befindet sich ein ausbaufähiges DG, HZ, Strom+ Wasser liegen bereits vor Ort. Durch ein Schiebetor in der Garage gelangt man in die Scheune. Die sowohl Stauraum für Hobby und Gewerbe bietet, oder aber auch Platz für 2 Pferde. Nach Abriß gäbe es einen weiteren Bauplatz, einen größeren Garten oder einen Pool. Dort befindet sich im Moment eine Terrasse und ein kleiner, pflegeleichter Garten zum Grillen oder zum Spielen für Kinder. Dieses Objekt eignet sich sowohl als Mehrfamilienhaus oder wohnen plus Gewerbe oder auch zur Pferdehaltung.

Für einen besseren Einblick und mehr Information, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Eckartsweier ist ein Ortsteil von Willstätt, gemütlich und charmant. Liegt Zentral zwischen Offenburg, Kehl und Straßburg. Gute Anbindung zur B28, B3, B36 und A5.

Im Ort wohnt man ruhig, Natur und Wald laden zu Spaziergängen ein. Kindergarten und Schule vorhanden, Einkaufen, Cafes, Bars, Restaurants, Post, Apotheken, Ärzte und Kliniken sind nur 6km entfernt.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

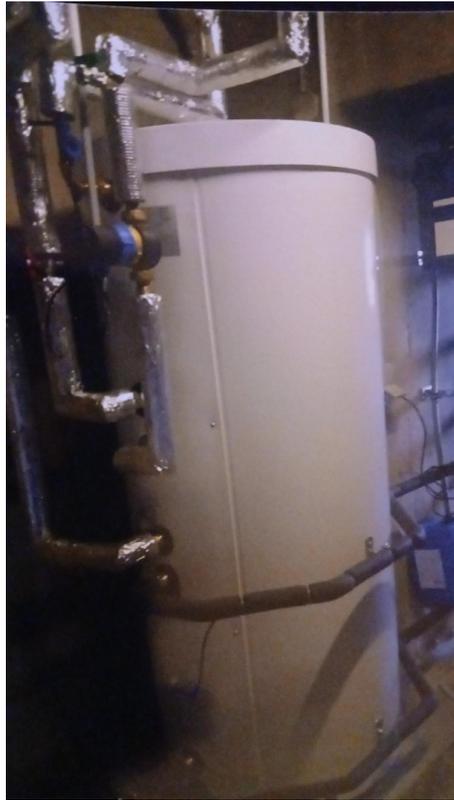
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



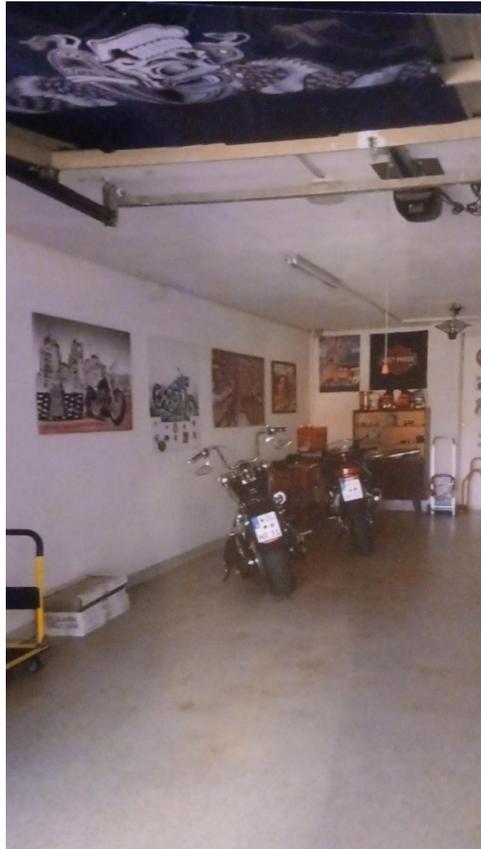
# Exposé - Galerie



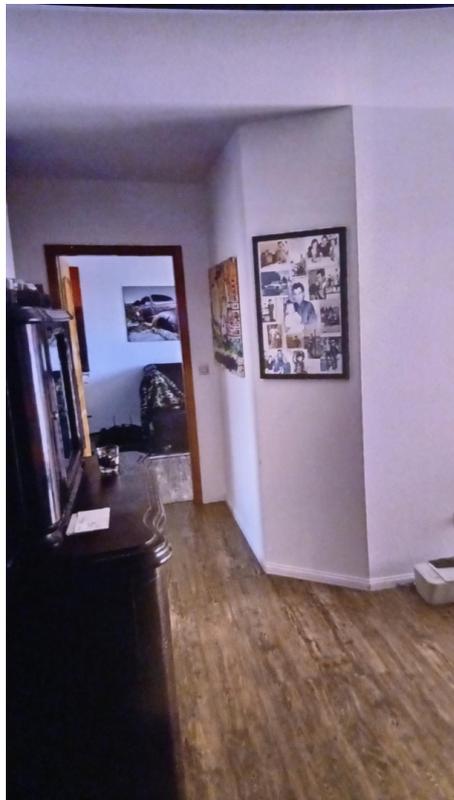
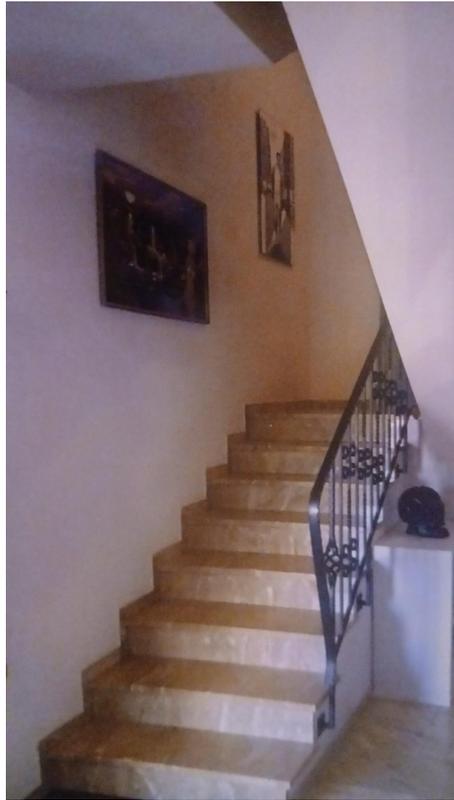
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



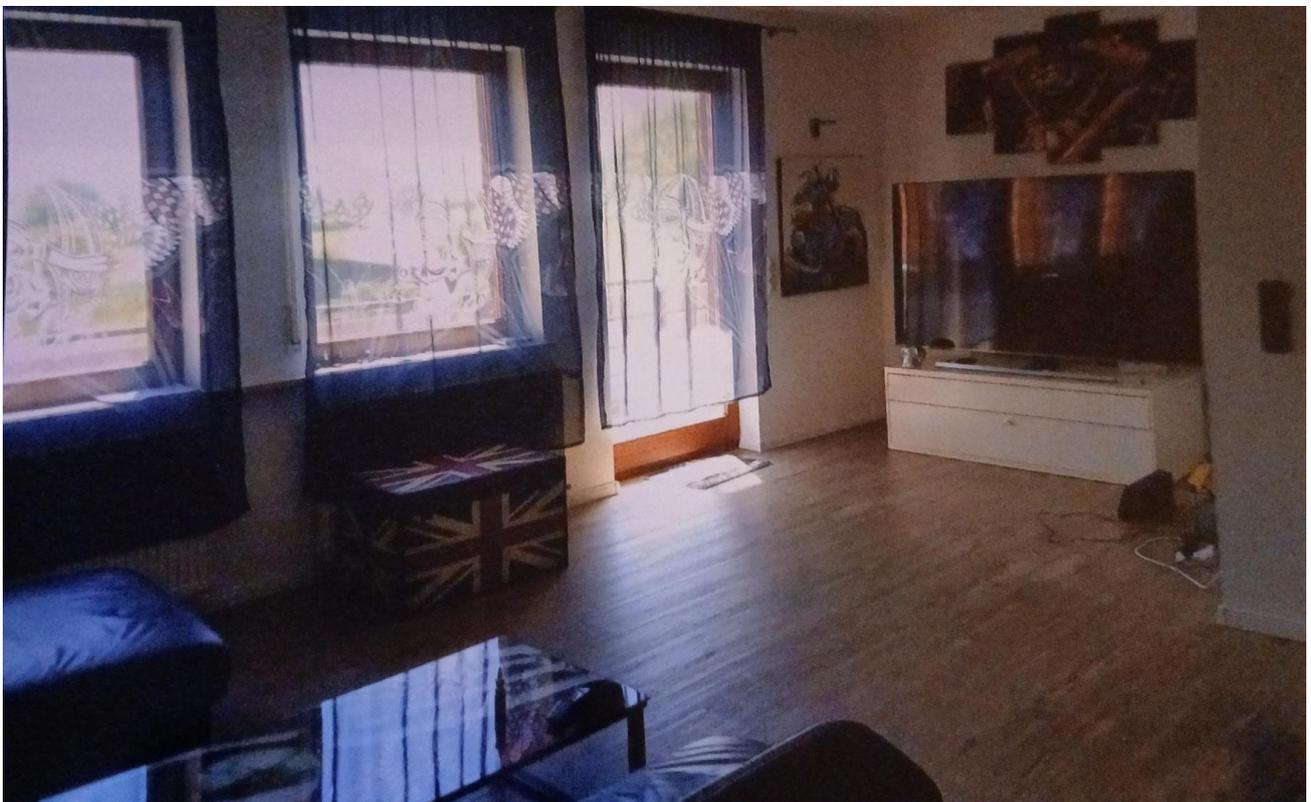
# Exposé - Galerie



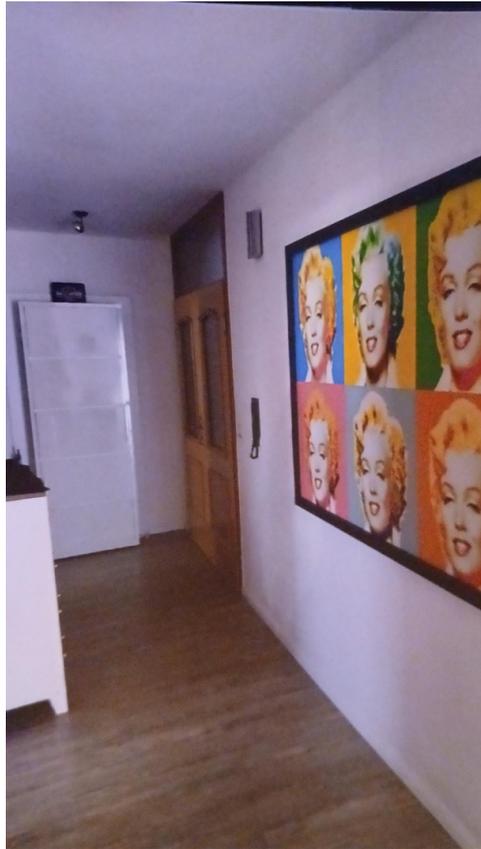
# Exposé - Galerie



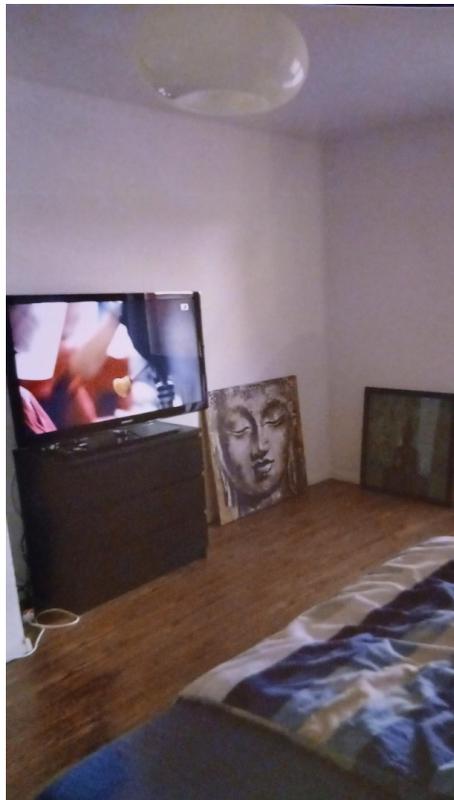
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



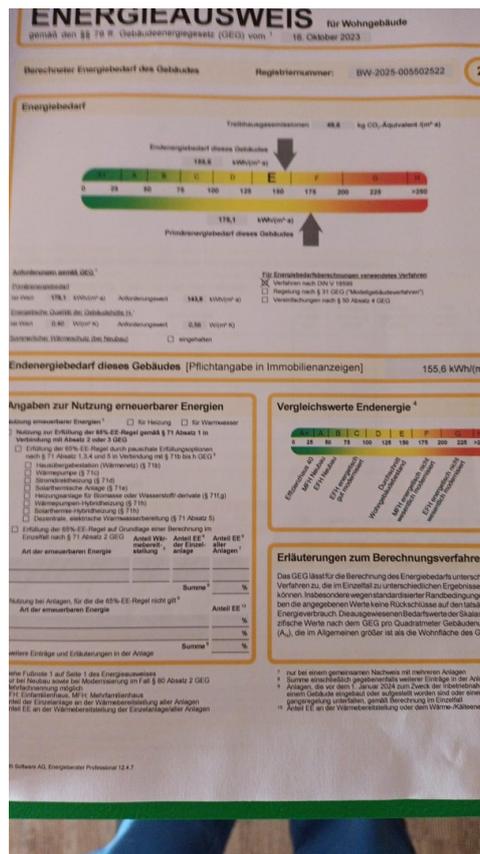
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

