

# Exposé

## Produktion in Willstatt

**Lager+Werkstatt+House..Neu, Modern, Provisionfrei!**



Objekt-Nr. OM-415712

### Produktion

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan

77731 Willstatt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Etage	1. OG
Grundstücksfläche	1.750,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	740,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Lager- /Prod.fläches	500,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Freifläche	600,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neue, moderne Halle. Fußbodenheizung + Wärmepumpe auf der gesamten Fläche. Schaffen Sie die gewünschte Temperatur in der Lagerhalle, Werkstatt, Haus mit minimalen Kosten. In der gesamten Halle und Werkstatt energiesparende LED-Beleuchtung. 2 automatische Sektionaltore und ein Rolltor zwischen Halle und Werkstatt.

Neben dem geringen Verbrauch gibt es in der Halle noch ein 20-kW-Photovoltaiksystem, das einen Energieverbrauch der Immobilie von nahezu 0 gewährleistet.

Die Immobilie besteht aus: einer 300 m<sup>2</sup> großen Halle (20 x 15 m L x B), Büros mit 2 Etagen von 80 m<sup>2</sup>, Werkstatt 150 m<sup>2</sup> (20 x 7 m L x B) und einem Haus von 200 m<sup>2</sup> (2 Etagen, mit großer Garage). Im Haus haben wir im Obergeschoss eine 3-Zimmer-Wohnung, Wohnzimmer mit Küche, 2 Badezimmer. Im Erdgeschoss befinden sich eine Garage, eine Küche, 2 Badezimmer, ein Technikraum und Umkleieräume.

Die Halle besteht aus 10 cm dicken Sandwichpanellen. Die Werkstatt ist gemauert. Das Haus ist gemauert und isoliert.

Wir haben zwei Wärmepumpen. Eine für die Halle und die Werkstatt und eine für das Haus.

Es wurden nur hochwertige Materialien verwendet, von Ziegeln bis zu Fenstern und Türen... für den Eigenbedarf. Alle Versorgungsleitungen sind angeschlossen: Strom, Wasser, Internet.

Der Hof ist noch nicht fertiggestellt. Er wird nach den Wünschen des neuen Eigentümers gestaltet... und ist im Verkaufspreis enthalten.

Es gibt einen möglichen Mieter, falls gewünscht. mit einem Vertrag über mindestens 5 Jahre... mit 6000-7000 Euro/Monat. Oder nur Teile des Gebäudes.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Es gibt einen Mieter mit einem Vertrag über mindestens 5 Jahre... mit 6000-7000 Euro/Monat.

## Lage

Das Grundstück befindet sich im Industriepark Willstatt Eckartsweier, in der Nähe von Städten wie Straßburg, Offenburg, Karlsruhe und Kehl. Die Lage ist ruhig, mit ausgezeichneten Nachbarn.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

