

Exposé

Werkstatt in Willstatt

Exklusive Gewerbeimmobilie mit Integrierter Wohneinheit. Provisionfrei!



Objekt-Nr. OM-415712

Werkstatt

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan

77731 Willstatt
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| Baujahr | 2025 | Etage | 1. OG |
| Grundstücksfläche | 1.750,00 m ² | Gesamtfläche | 681,00 m ² |
| Etagen | 2 | Lager-/Prod.fläches | 476,00 m ² |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme | Freifläche | 1.150,00 m ² |
| Übernahme | sofort | Garagen | 1 |
| Zustand | Erstbezug | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außenansicht:

Moderne, klare Linienführung mit dunkler Hallenfassade und separater weißer Wohneinheit.

Großzügige Zufahrtsmöglichkeiten für PKW und LKW.

Halle innen:

Großzügige Raumhöhe, Industrie-Sektionaltor, Tageslichtfenster, massive Bodenplatte – ideal für Produktion, Lager oder Handwerk.

Werkstattbereich:

Helle Arbeitsräume mit direkter Hallenanbindung.

Wohneinheit:

Moderne Architektur mit Balkon, separatem Zugang und hochwertiger Bauausführung.

Sanitärbereiche:

Modern gefliest, hochwertige Ausstattung.

BAUQUALITÄT & TECHNIK

Stahlkonstruktion mit 10 cm Sandwichpaneelen

Massiv gebaute Wohn- und Werkstattbereiche

30 cm Stahlbetonboden (schwerlastgeeignet)

2 automatische Sektionaltore, 1 Rolltor (lager/werkstatt)

LED-Industriebeleuchtung

Vollständig erschlossen (Strom, Wasser, Abwasser, Netz)

ENERGIEKONZEPT

20 Kw Photovoltaikanlage, mit 10Kw speicher

2 Wärmepumpen (Gewerbe & Wohnen getrennt)

Fußbodenheizung auf gesamter Fläche

Sehr geringe Betriebskosten

AUSSENANLAGE

Die Hofgestaltung erfolgt nach Wunsch des neuen Eigentümers (im Kaufpreis enthalten).

Zufahrt für LKW und PKW bereits gegeben.

GRUNDSTÜCK

Gesamt: 1.750 m²

Ausstattung

INVESTMENTPOTENZIAL

Möglicher Mieter vorhanden

Mietvertrag: min 5 Jahre

Monatliche Miete ca. 6.000 €

Attraktive Kapitalanlage mit langfristiger Sicherheit und energetischer Zukunftsfähigkeit.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Das Grundstück befindet sich im Industriepark Willstätt, 77731 Willstätt.

Strategisch günstige Lage nahe Straßburg, Offenburg und Kehl.

Nur ca. 7 Minuten zur Autobahn A5.

Infrastruktur im Umkreis von 5 km:

Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Kindergarten,

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule,

öffentliche Verkehrsmittel

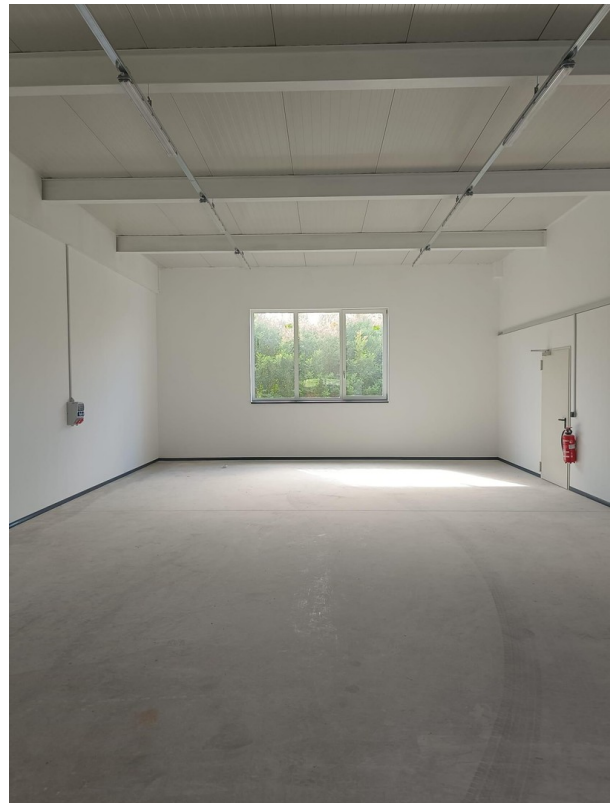
Infrastruktur:

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

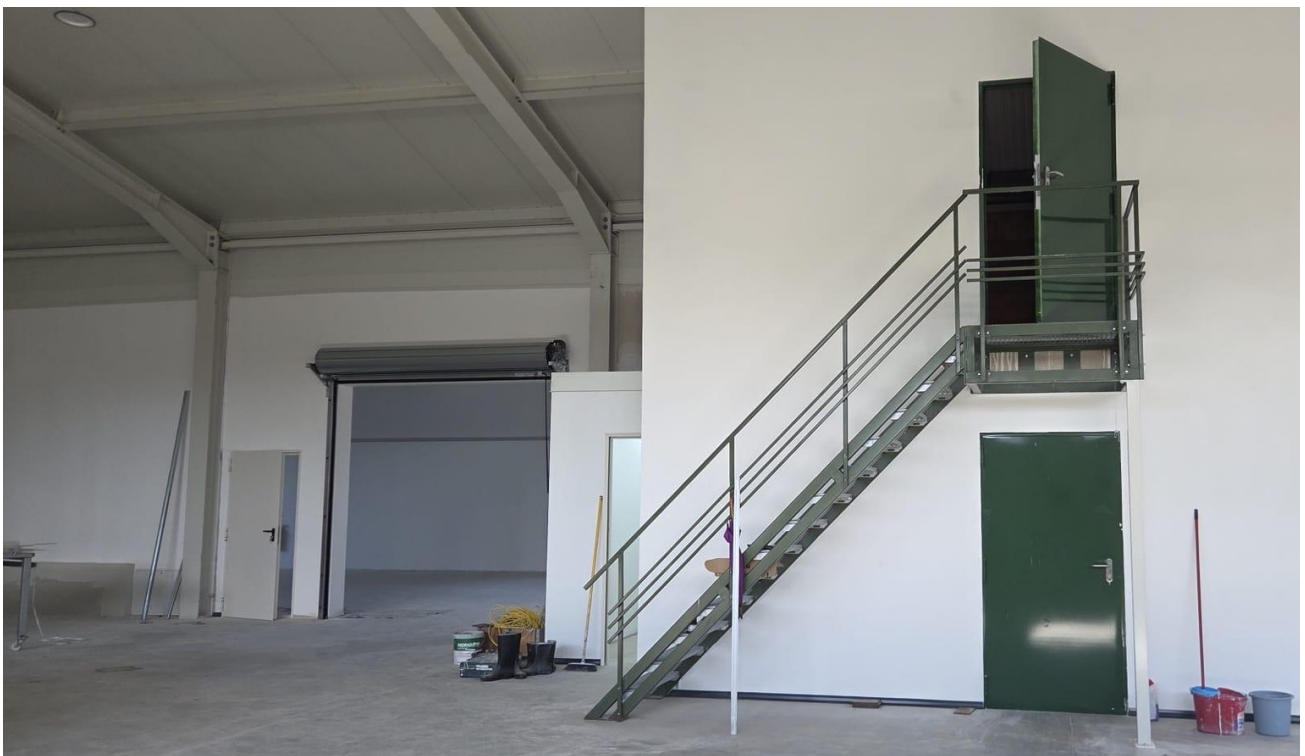
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



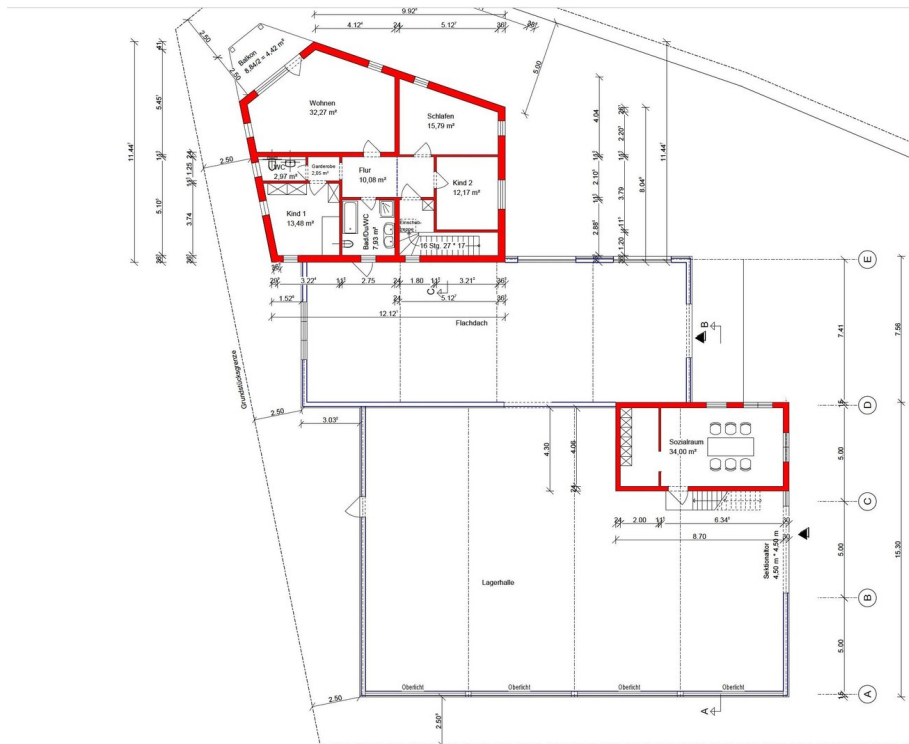
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

