

Exposé

Werkstatt in Willstatt

**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

Wenn Sie eine Kombination aus Lagerhalle, Produktionshalle und einer sehr gemütlichen Wohnung suchen, ist dies die ideale Wahl. Alle Bereiche lassen sich voneinander trennen und sind gleichzeitig miteinander verbunden. Absolute Flexibilität! Zum Wohnen und/oder zur Vermietung bestimmter Bereiche.

Das Gebäude ist neu und verfügt über eine Gewährleistung für die Bauausführung. Dies gilt für die gesamte Ausstattung. Gebaut aus den besten Materialien : Fenster/Türen 3-fach-Verglasung Swiss Kunststoff profile, hochwertige Ziegel, Tore/Türen von Teckentrupp, wärme gedämmte Paneele mit deutscher Zertifizierung.

Außenansicht:

Moderne, hochisoliert, mit dunkler Ziegele Decor Hallenfassade, RAL 9007 Farbe isolierte Paneele, und separater weißer Wohneinheit.

Zufahrtsmöglichkeiten für PKW und LKW.

Halle innen:

6 m Raumhöhe, Industrie-Sektionaltor, Tageslichtfenster, massive Bodenplatte – ideal für Produktion, Lager oder Handwerk. 48 m² Bürofläche auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich die Büroräume, im Obergeschoss der Konferenzraum; beide verfügen über eine Toilette und einen Hauswirtschaftsraum.

Werkstattbereich:

Helle Arbeitsräume mit direkter Hallenanbindung (4 Große Fenster, 3 x 2,5 m (Breite x Höhe), mit 3x3m sektional Tore, und 3x3 m Rolltore nach den Halle. Direkter Zugang zur Küche und zu den Umkleideräumen/2 separate Toiletten.

Wohneinheit:

3 Schlafzimmer, großes Wohnzimmer mit Küche Balkon mit wunderschönem Blick auf die grüne Natur mit Grose schiebe Türen, separatem Zugang. 2 Badezimmer, alle mit Toaletten und Dusche; die größeren verfügen über einen Waschmaschinenanschluss, Modern gefliest, schöne Ausstattung. Große beheizte Garage (cca 30 m²) im Erdgeschoss mit automatischem Sektionaltor.

Die Wohnung ist fertiggestellt. Sie kann jederzeit bezogen werden.

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, Warmwasser über Wärmepumpe, 300-Liter-Speicher

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

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Das Grundstück befindet sich im Industriepark Willstätt, 77731 Willstätt. Es ist ein Ort, an dem absolute Ruhe herrscht.

Strategisch günstige Lage nahe Straßburg, Offenburg und Kehl.

Nur ca. 7 Minuten zur Autobahn A5.

Infrastruktur im Umkreis von 3-5 km:

Apotheke, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Kindergarten,

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule,

öffentliche Verkehrsmittel

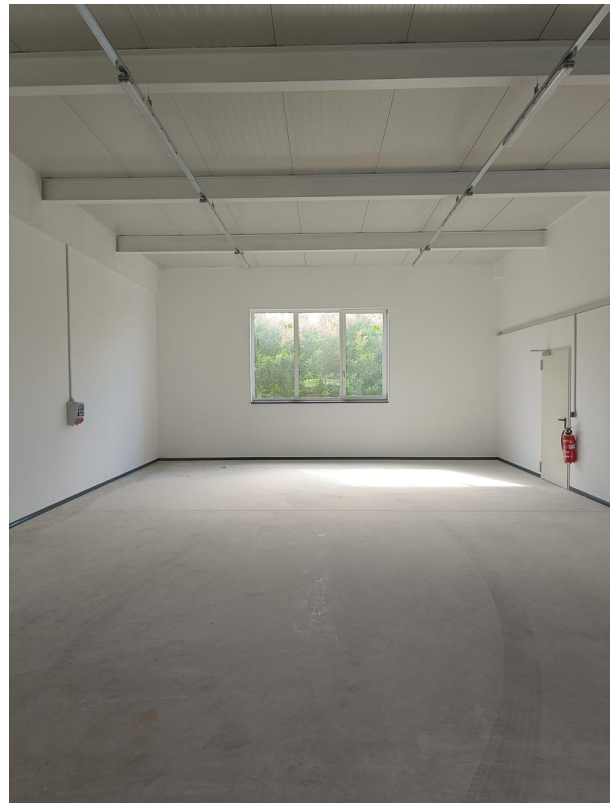
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



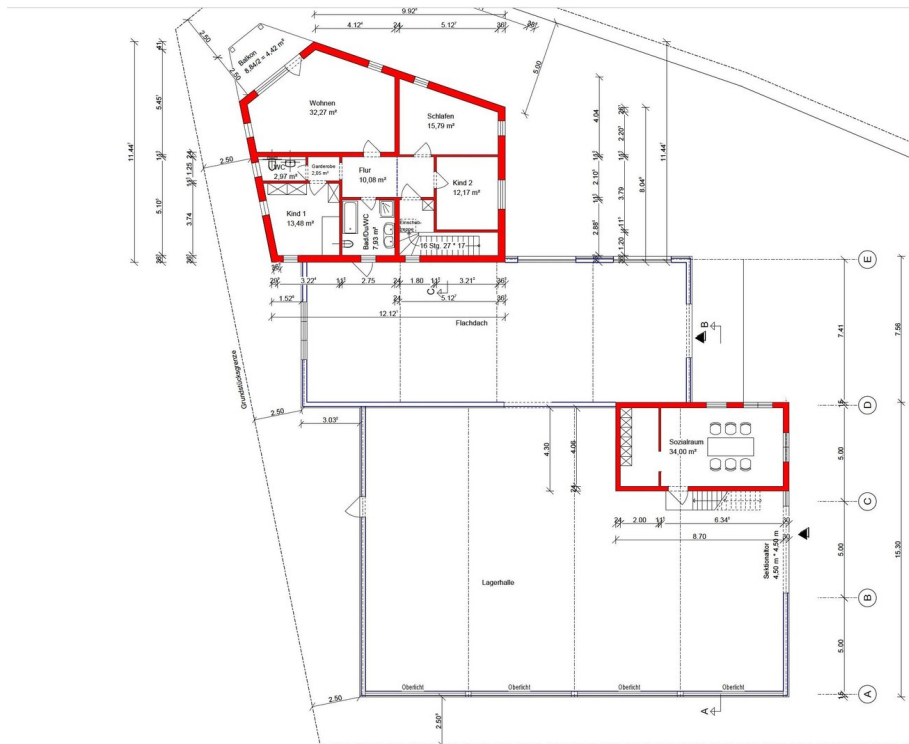
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

