



77731 Willstätt

Gut vermietetes 3-Familienhaus in Legelshurst mit Baugrundstück



650.000 €

Kaufpreis

212,66 m²

Wohnfläche

3197 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	212,66 m ²
Grundstücksfläche	3.197 m ²
Zimmer	11
vermietbare Fläche	213

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.08.2028
Baujahr (Haus)	1964
Energieverbrauchskennwert	160,00
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	direkt vom

Zustand

Baujahr	1964
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad		Bodenbelag	
Fenster	✓	Laminat	✓
Befuerung		Stellplatzart	
Pellet	✓	Freiplatz	✓
Bauweise			
Massivbauweise	✓		

Beschreibung zur Ausstattung

- Pelletheizung, neu aus 2023
- Böden: überwiegend Laminat und Fliesen
- Bäder: Erdgeschoss neu (2020), Obergeschoss (1980), Dachgeschoss im Originalzustand
- Wasserleitungen teils erneuert, Heizkörper und Elektroleitungen im Originalzustand
- Umfassende Sanierung in 2002: Dach, Dämmung der Fassade, Kellerdeckendämmung sowie Erneuerung der Fenster
- Doppelgarage
- Waschkeller und Mieterkeller
- Kelleraußentreppe



Beschreibung

Perfekt für Selbstnutzung oder Teilung

Dieses vollunterkellerte Dreifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 212 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von knapp 3.200 m². Die Dachgeschosswohnung ist derzeit frei und bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, sie nach eigenen Wünschen zu nutzen – sei es als eigenes Zuhause oder zur Vermietung. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind aktuell mit ertragsstarken Staffelmietverträgen vermietet und bieten so eine zuverlässige Einkommensquelle.

Das Haus ist durch einen Westvorgarten von der Straße abgerückt und verfügt über eine Doppelgarage. Der Keller ist sowohl über das Treppenhaus als auch gartenseitig über eine Außentreppe erreichbar. Im Jahr 2023 wurde eine moderne Pelletheizung installiert, die umweltfreundliches und klimaneutrales Heizen mit Biomasse ermöglicht.

Die zwei identischen 4-Zimmer-Wohnungen im Hochparterre und Obergeschoss bieten praktische Grundrisse sowie jeweils zwei Balkone. Die Dachgeschosswohnung beeindruckt mit einem herrlichen Weitblick bis zum Straßburger Münster und zum Schwarzwald.

Im Jahr 2002 wurde das Haus umfassend saniert. Dabei wurden die Fenster ausgetauscht, das Dach erneuert, die Heizungsanlage modernisiert und eine Wärmedämmung an der gesamten Fassade sowie der Kellerdecke angebracht. 2006 erfolgte die Renovierung der Wohnung im Dachgeschoss. 2020 wurde schließlich die Wohnung im Erdgeschoss komplett renoviert, inklusive eines neuen Bads mit begehbare Dusche, neuer Wasserleitungen sowie neuer Fliesen und Laminatböden in der gesamten Wohnung. Einige Balkone, das Vordach im Eingangsbereich und die Garagendächer sind renovierungsbedürftig. Diese anstehenden Sanierungsmaßnahmen bieten jedoch Potenzial für eine individuelle Gestaltung und eine wertsteigernde Aufwertung des Objekts.

Das große Grundstück ist in einen bebaubaren und einen nicht bebaubaren Teil unterteilt. Der bebaubare Bereich bietet die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung mit Dachgeschoss, wie sie bereits auf den umliegenden Grundstücken umgesetzt wurde.

Lage

Die zentrale Lage von Legelshurst bietet kurze Wege nach Kehl, Offenburg und Straßburg, die bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Der Haltepunkt "Bahnhof Legelshurst" sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind direkt vor Ort oder in den nahegelegenen Orten Willstätt, Kehl und Offenburg verfügbar. Die Auffahrt zur A 5 (Kehl-Appenweier) ist nur wenige Minuten entfernt. Für Naherholung sorgen der nahegelegene Baggersee in Legelshurst sowie der Schwarzwald, der in weniger als einer Stunde erreichbar ist. Legelshurst selbst bietet zudem eine aktive Vereinskultur und ein gutes Miteinander.

Sonstige Angaben

Mit dem Erwerb dieses attraktiven Dreifamilienhauses in gefragter Lage sichern Sie sich nicht nur ein großzügiges Platzangebot, einen schönen Garten und eine umweltfreundliche Energieversorgung, sondern auch einen guten Ertrag durch bestehende Staffelmietverträge. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – von Eigennutzung bis hin zur Umwandlung in Eigentumswohnungen – bieten Flexibilität. Zudem besteht Potenzial zur Weiterentwicklung des Grundstücks und Schaffung zusätzlicher Wohnflächen.











