

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wörth

Hochwertiges 2-3 Familienwohnhaus in Top Lage von Wörth am Rhein



Objekt-Nr. **OM-307944**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Telefon: 0176 61129021

Mobil: 0176 61129021

Emil-Nolde-Str. 19

76744 Wörth

Rheinland-Pfalz

Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	440,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	390,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER

In einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Wörth am Rhein wurde dieses sehr hochwertige Haus 2019 erbaut.

Das Anwesen ist somit im neuwertigen Zustand.

Das Haus verfügt über zwei separate sehr großzügige (185 m² und 160 m²) Wohneinheiten, mit jeweils zwei separaten Eingängen und zusätzlichen 60 m² Nutzfläche.

Zur Wohnung № 1 gehört die sehr großzügige voll überdachte Terrasse, der Stellplatz direkt vor dem Haus und die Garage.

Wohnung № 2 besitzt ein Stellplatz und zwei Balkone.

In der Wohnung 1, im Erdgeschoss empfängt Sie ein sehr großzügiger Eingangsbereich.

desweiteren verfügt die Wohneinheit im Erdgeschoß über ein sehr großzügiges Bad, ein großes Schlafzimmer, ein sehr großzügigen Wohn Essbereich mit fast 80 m² im Anschluß die Waschküche und Technikraum. Zudem noch 2 kleinere Abstellräume, von Wohnzimmer aus gelangt man zu der sehr großzügigen (4,5 m x 10 m) voll Überdachten Terrasse im Außenbereich und dem Garten.

Über eine schöne Granittreppe gelangen Sie in das Obergeschoss wo drei Schlafzimmer und ein zusätzliches Bad zur Verfügung stehen

Sämtliche Zugänge im Erdgeschoß sind Barrierefrei.

Zur Wohnung № 2 gelangen Sie über einen separaten Eingang und eigenes Treppenhaus, diese befindet sich im Obergeschoß und Dachgeschoß.

Die Besonderheit hier, Wohnung № 2 verfügt über zwei separat abschließbare Einheiten, die sowohl getrennt als auch gemeinsam genutzt werden können.

Im Obergeschoß eine zwei Raum Einheit mit Schlafzimmer Wohn-Esszimmer und Bad (65 m²) und Im Dachgeschoß eine sehr großzügige drei Raum Einheit mit zwei Schlafzimmern einem großzügigen Wohn-Essbereich und einem großen Badezimmer.

Von hier aus gelangt man auch zum großen Speicher.

Ausstattung

Ausstattungsdetails:

- Hochwertige massive Bauweise mit sehr hochwertigem Dämmsystem
- 36 cm Außenmauerwerk mit zusätzlicher Dämmung (Querschnitt des Außenmauerwerks - fast 50 cm stark), daher sehr niedriger Energieverbrauch
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Fach verglaste (7 Kammer System) Schüco Fenster mit aluminium Panzer elektrische Rollläden
- Feinsteinzeug Böden im gesamten Haus
- Sehr großer Dach-Speicher zusätzlich Gedämmt
- Netzwerk Dosen im gesamten Haus
- Wasserenthärtungsanlage
- Kalkputz im Innenbereich, für hochwertiges Raumklima

- Erdgeschoß und Dachgeschoß sind Klimatisiert
- Gaszentralheizung
- Hochwertiger Holzofen
- Hochwertige Nobilia Küche mit Granitplatte und Einbaugeräten (ursprünglicher Kaufpreiss lag bei ca. 35 T €, diese ist im Kaufpreis inbegriffen)
- Zentralgesteuerte Rollläden im Erdgeschoß
- Überdurchschnittlicher Querschnitt des Dachstuhls und der Dachdämmung
- Garage zusätzlich gedämmt

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Dieses Anwesen eignet sich sehr gut sowohl zum Mehrgenerationen Wohnen aber auch zum Wohnen und Arbeiten (z. B. Büro) unter einem Dach, aber auch Eigennutzung und zusätzliche Vermietung wären denkbar.

Die Wohnung № 1 wird aktuell noch vom Eigentümer bewohnt und kann Absprache freigestellt werden. Wohnung № 2 ist das Dachgeschoß vermietet und kann auf Eigennutzung freigestellt werden (Kündigungsfrist 3 Monate).

Die Zweiraum Einheit der Wohnung № 2 wird zum Oktober frei.

Da das Anwesen wirklich sehr großzügig und umfangreich ist, hier nur einige Ausstattungsdetails alles weitere gerne bei einer Besichtigung vor Ort.

Lage

Die Stadt Wörth liegt sehr Verkehrsgünstig unweit von Karlsruhe und bietet alles was man zum Leben braucht .

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärztliche Einrichtungen, Schulen, Kindergärten, Freizeitaktivitäten (unter anderem der beliebte Wörther Badepark), S-Bahnanschluss und sämtliche öffentliche Verkehrsmittel.

Dies macht die Immobilie für alle Altersgruppen sehr interessant.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



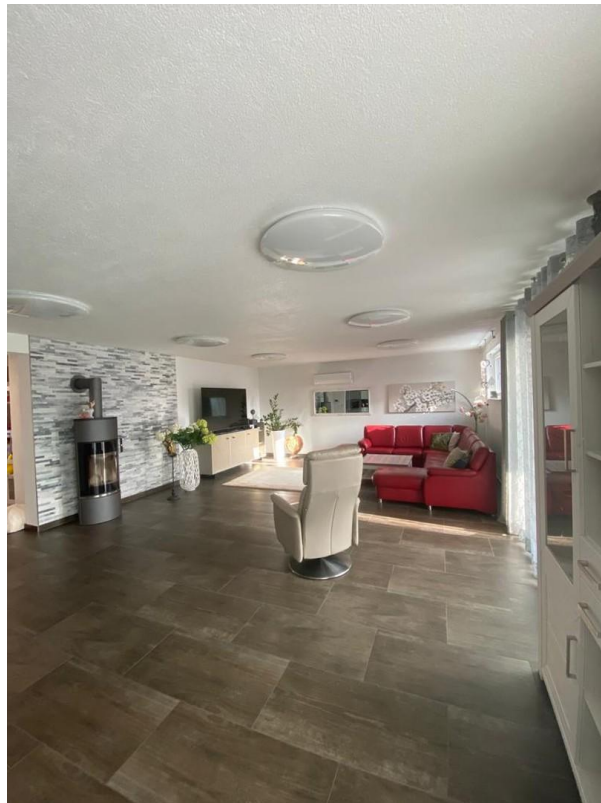
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



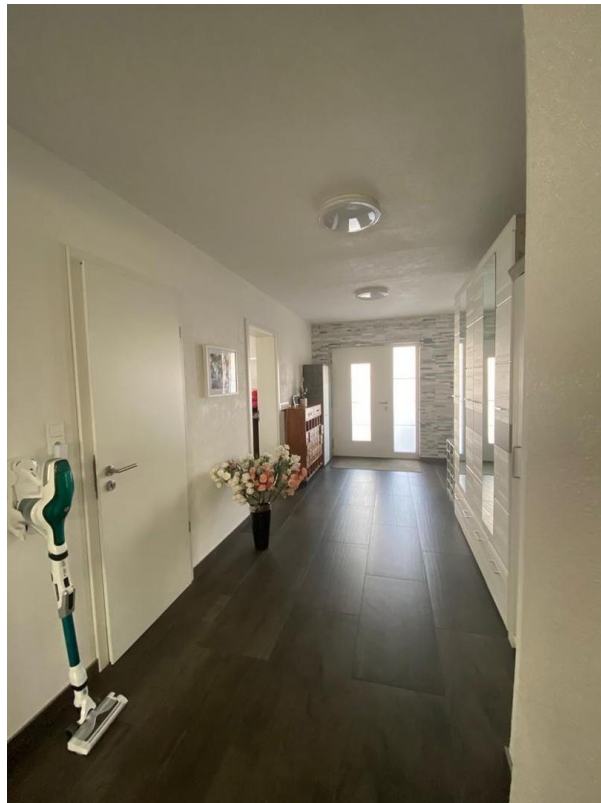
Exposé - Galerie



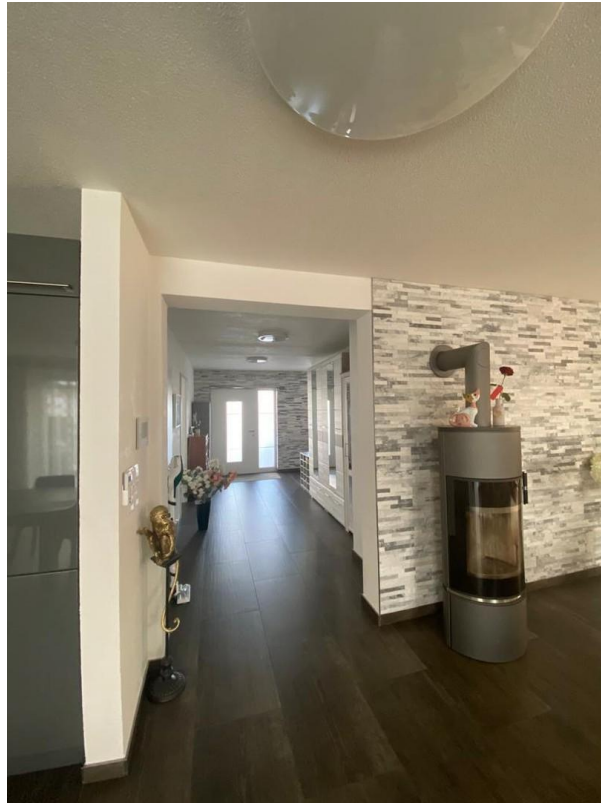
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



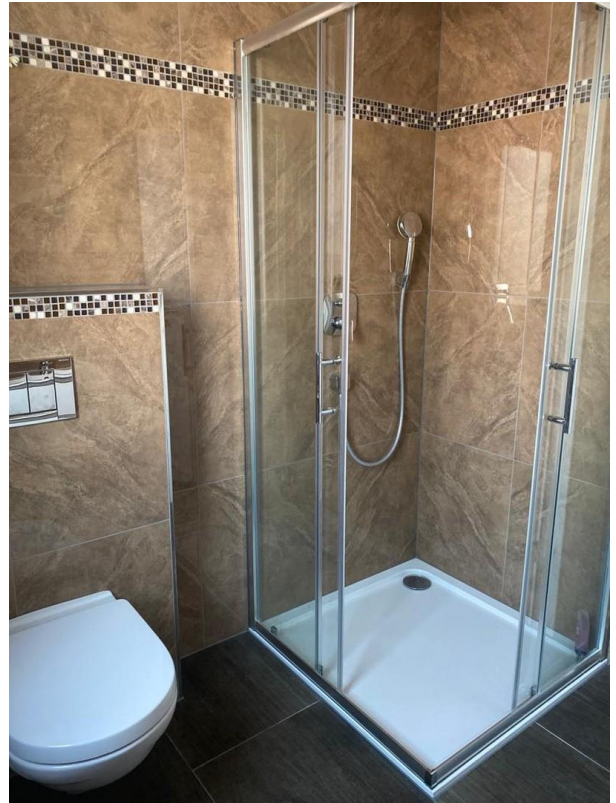
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



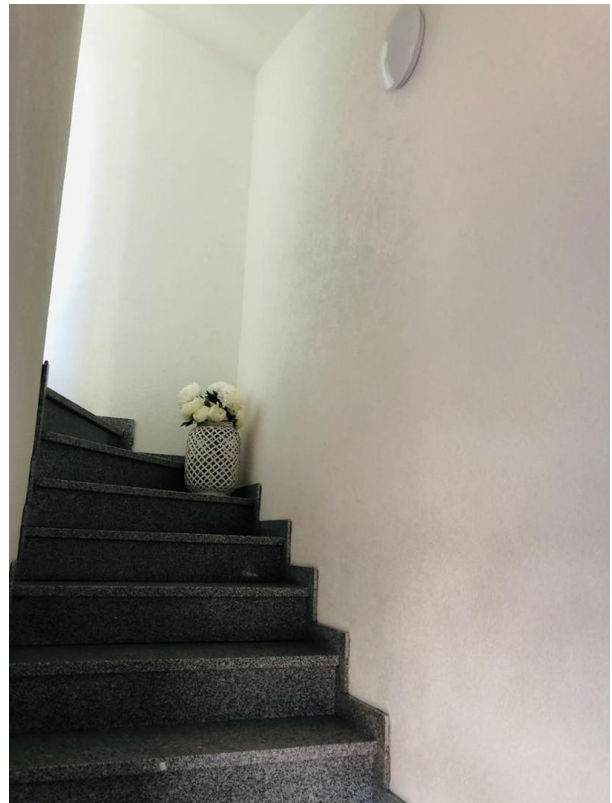
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



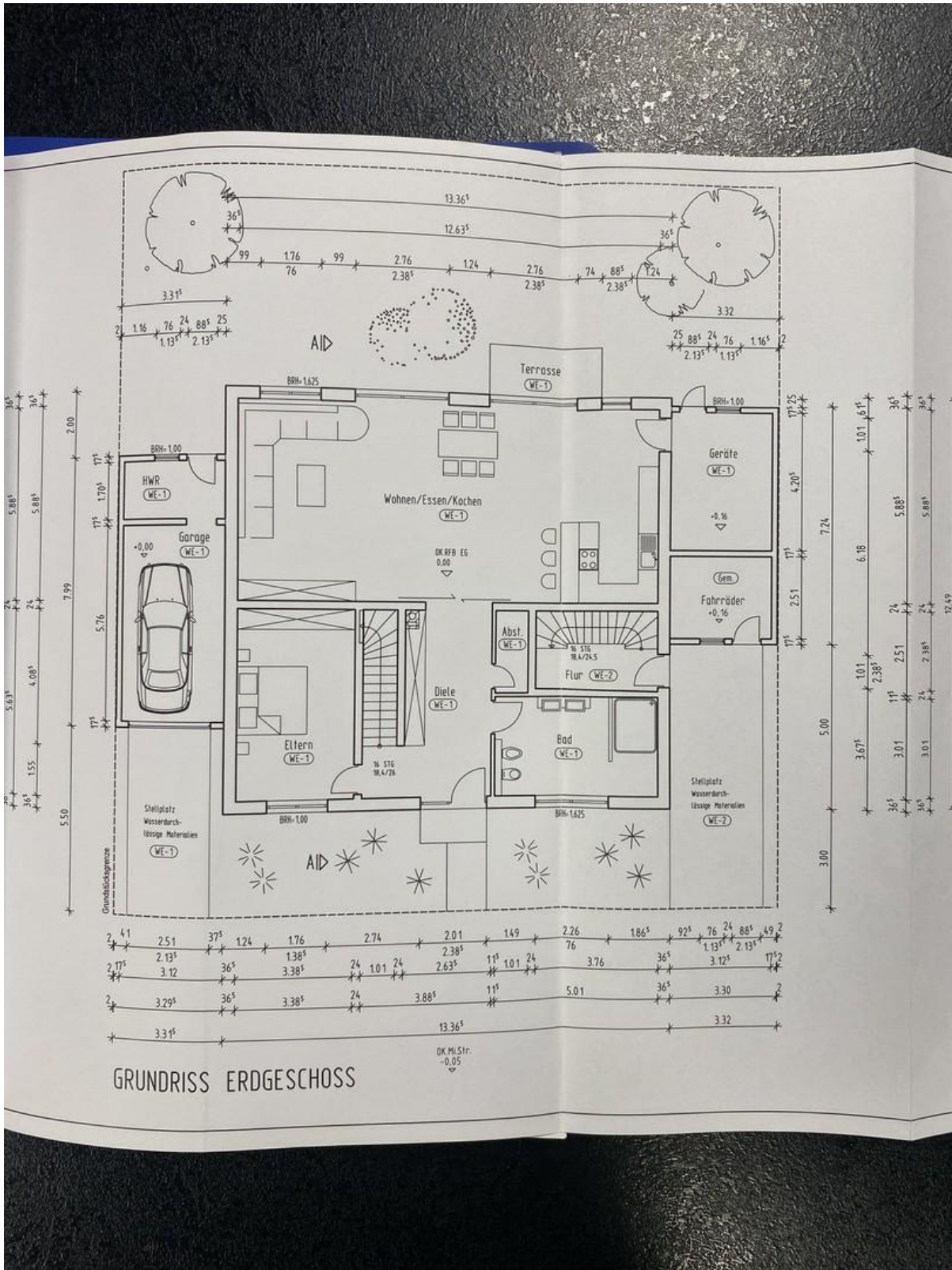
Exposé - Galerie



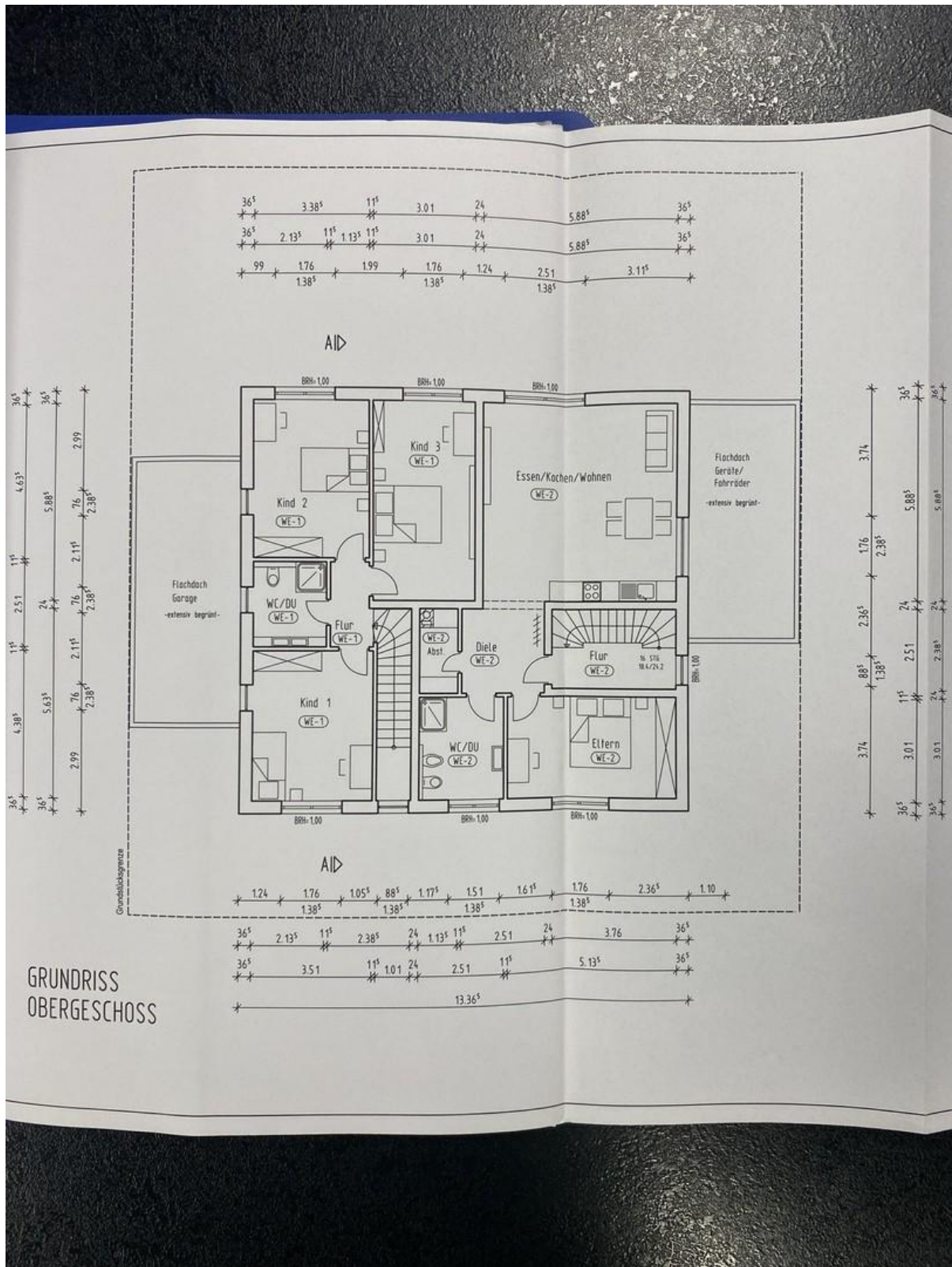
Exposé - Galerie



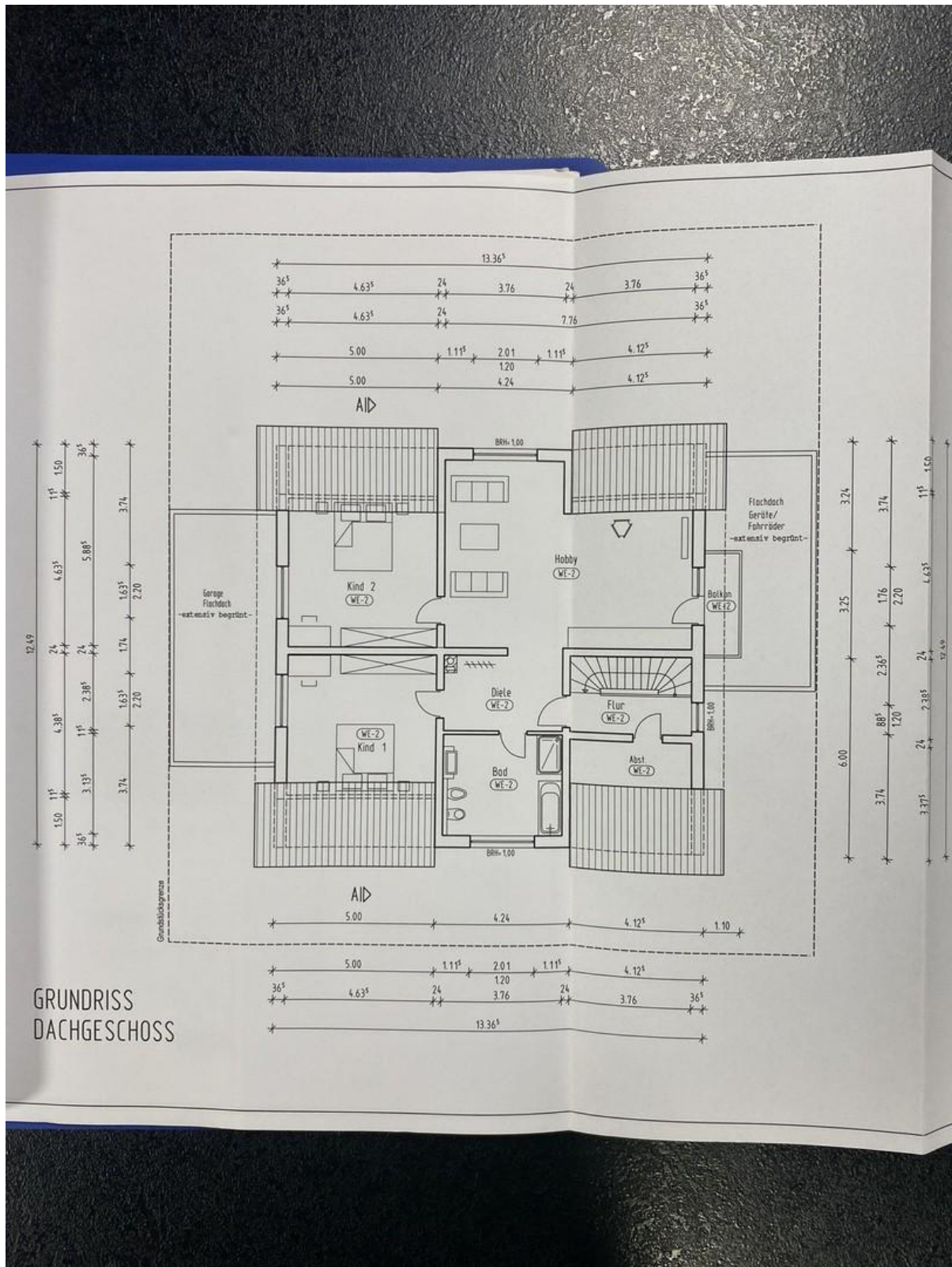
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS
DACHGESCHOSS