

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wörth

Große neuwertige Wohnung mit Garten und Garage (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. **OM-313152**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **585.000 €**

Telefon: 0176 61129021

Mobil: 0151 68414031

Emil-Nolde-Str. 19

76744 Wörth

Rheinland-Pfalz

Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	189,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER

Sehr großzügige und hochwertige Wohnung mit HAUS in HAUS Charakter, sowohl für die große als auch kleinere Familie mit eigenem Garten und Garage:

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

Die Immobilie ist somit im neuwertigen Zustand.

Das Haus verfügt über zwei separate sehr großzügige (189m² und 190 m²) Wohneinheiten, mit jeweils zwei separaten Eingängen und zusätzlichen 25 m² Nutzfläche.

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

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

des weiteren verfügt die Wohneinheit im Erdgeschoß über ein großzügiges Bad, ein großes Schlafzimmer, ein sehr großzügigen Wohn Essbereich mit 75 m² im Anschluß die Waschküche und Technikraum. Zudem noch 2 kleinere Abstellräume, von Wohnzimmer aus gelangt man zu der großzügigen (4,5 m x 10 m) Überdachten Terrasse im Außenbereich und den pflegeleichten 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.

Ausstattung

Highlights:

Eigener separater Zugang, Eingangsbereich

Großes Fenster-Schiebeelement zur überdachten Terrasse

Hohe Energieeffizienzklasse durch hochwertige Bauweise

Eigene Garage und zusätzlicher Stellplatz

Hochwertige Küche (im Wert von ca. 35000 €) im Kaufpreis inbegriffen

Aktuelle Heizkosten ca. 80€ im Monat

Vorbereitung für Photovoltaikanlage, für eine noch höhere Effizienz

Erdgeschoß Barrierefrei

Sehr niedrige Hausnebenkosten

Ausstattungsdetails:

-Hochwertige massive Bauweise mit sehr hochwertigem Dämmsystem

-36 cm Außenmauerwerk mit zusätzlicher Dämmung (Querschnitt des Außenmauerwerks 50 cm stark), daher sehr niedriger Energieverbrauch

-Fußbodenheizung im gesamten Haus

- 3-Fach verglaste (7 Kammer System) Schüco Fenster mit aluminium Panzer und elektrische Rollläden

- Feinsteinzeug Böden im Erdgeschoß Laminat im Obergeschoß
- Netzwerk Dosen in allen Zimmern
- Wasserenthärtungsanlage
- Kalkputz im Innenbereich, für hochwertiges Raumklima
- Erdgeschoß Klimatisiert
- Eigene Gaszentralheizung (hier besteht die Möglichkeit mit geringem Aufwand auf Umrüstung zu einer Luftwärme Heizung
- Hochwertiger Holzofen
- Hochwertige Nobilia Küche mit Granitplatte und Einbaugeräten (ursprünglicher Kaufpreis 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:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Immobilie wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

Für weitere Fragen gerne telefonisch oder bei einem Besichtigungstermin.

Lage

Die Stadt Würth 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 Würther Badepark), S-Bahnanschluss und sämtliche öffentliche Verkehrsmittel.

Dies macht die Immobilie für alle Altersgruppen gleichermaßen 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	41,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



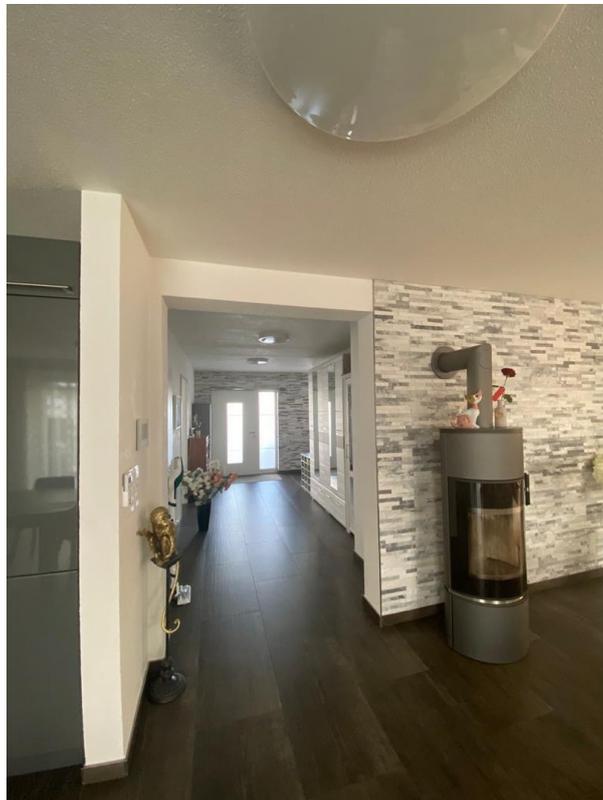
Exposé - Galerie



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 - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

