

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wörth

Neuwertige, sehr großzügige Wohnung in top Lage von Wörth am Rhein



Objekt-Nr. **OM-313152**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **689.000 €**

Telefon: 0176 61129021

Mobil: 0176 61129021

Emil-Nolde-Str. 19

76744 Wörth

Rheinland-Pfalz

Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
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
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	260 €	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 Zugang.

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.

Wohnung № 2 besitzt ein Stellplatz und zwei Balkone.

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 fast 80 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.

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

Ausstattung

Highlights:

Eigener Eingangsbereich

Großes Fenster-Schiebeelement zur überdachten Terrasse

Hohe Energieeffizienzklasse durch hochwertige Bauweise

Holzofen für die kühleren Wintertage

Eigene Garage und zusätzlicher Stellplatz

Hochwertige Küche 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 - 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 Erdgeschoß Laminat im Obergeschoß
- Netzwerkdosen in allen Zimmern
- Wasserenthärtungsanlage
- Kalkputz im Innenbereich, für hochwertiges Raumklima
- Erdgeschoß Klimatisiert
- Gaszentralheizung
- Hochwertiger Holzoffen
- 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:

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.

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.

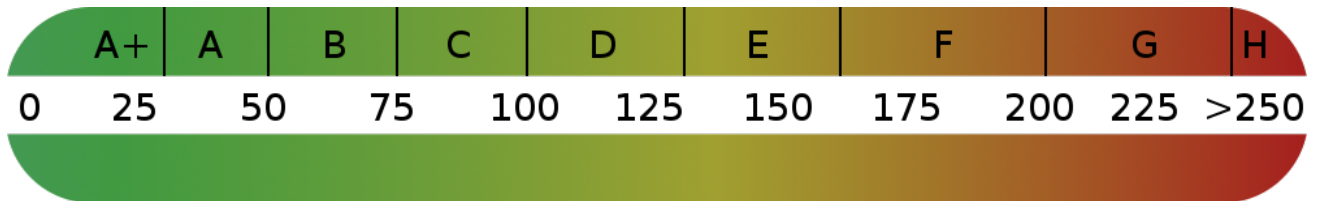
Dies macht die Immobilie für alle Altersgruppen sehr interessant.

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



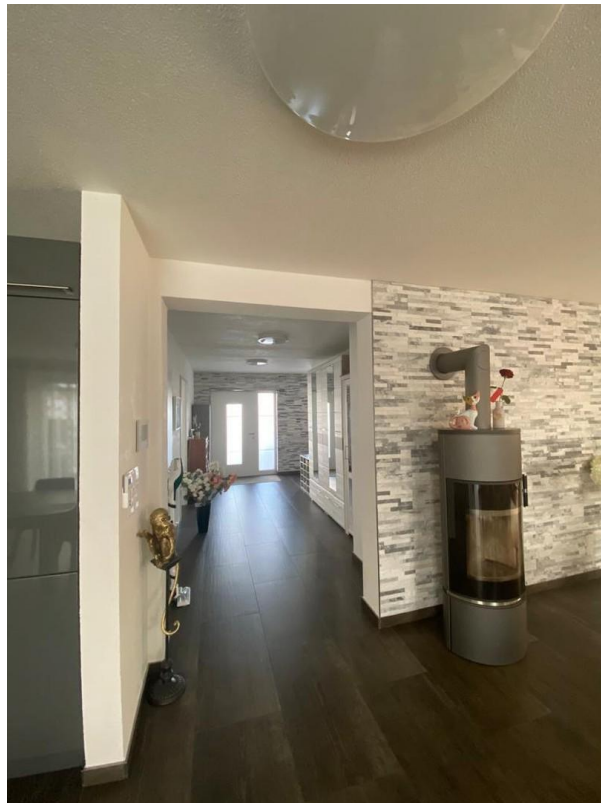
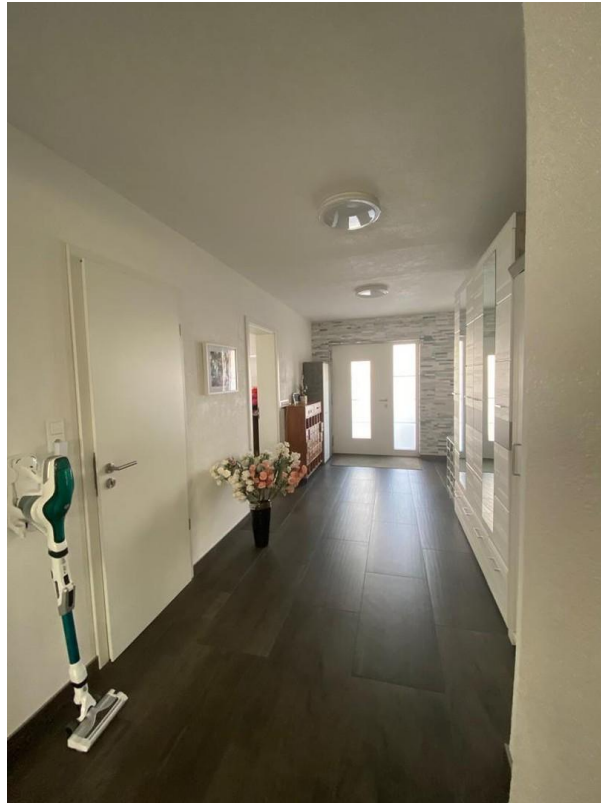
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



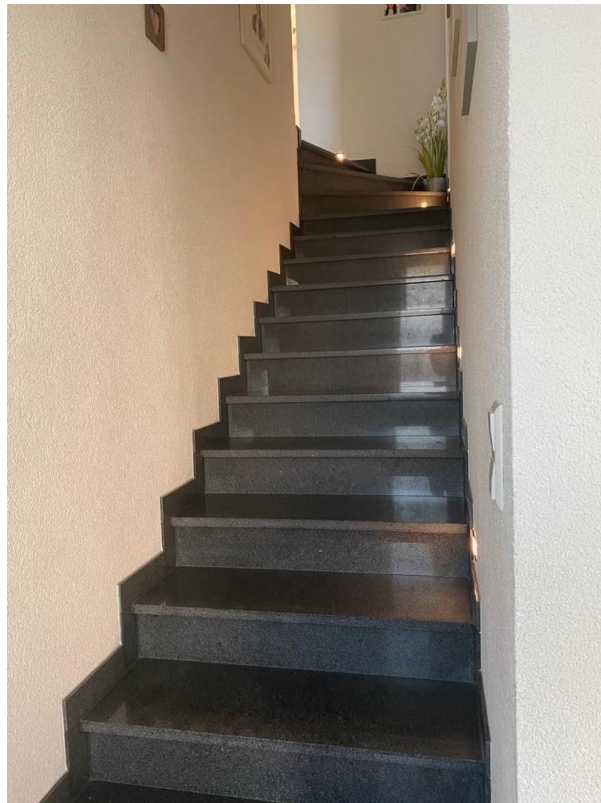
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



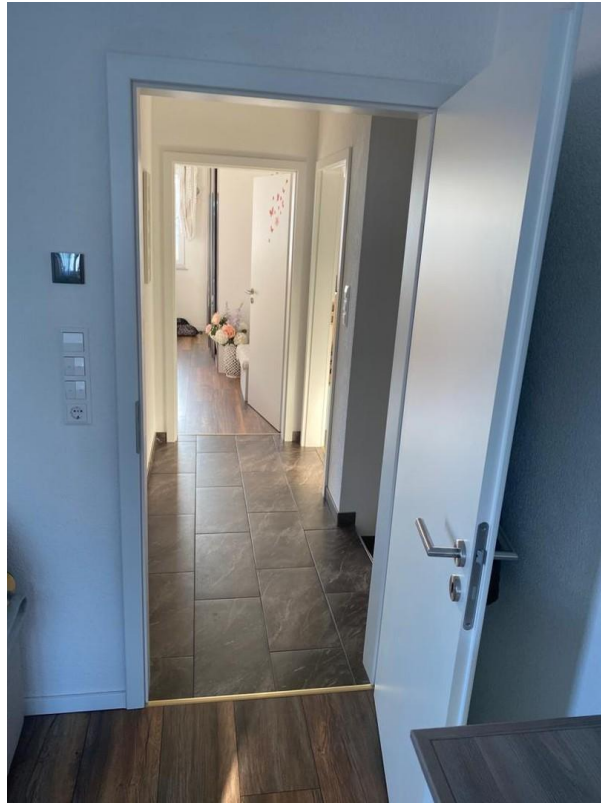
Exposé - Galerie



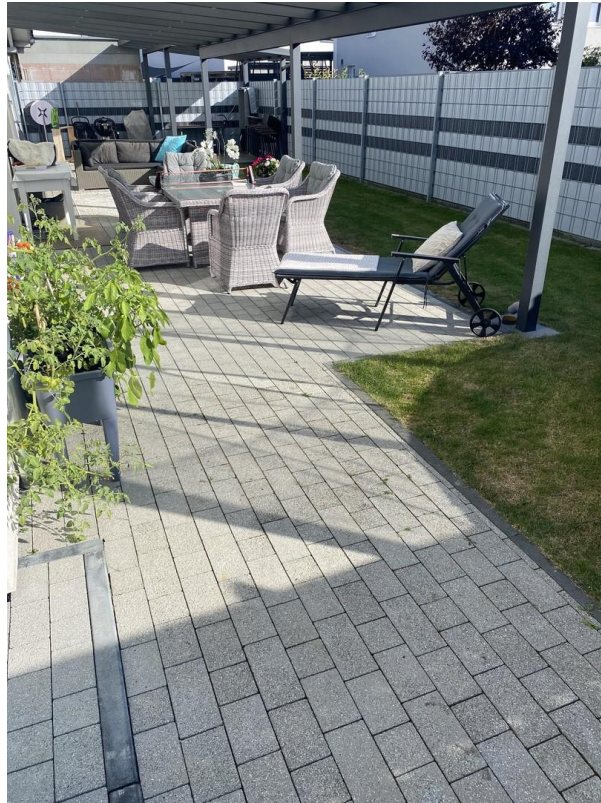
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



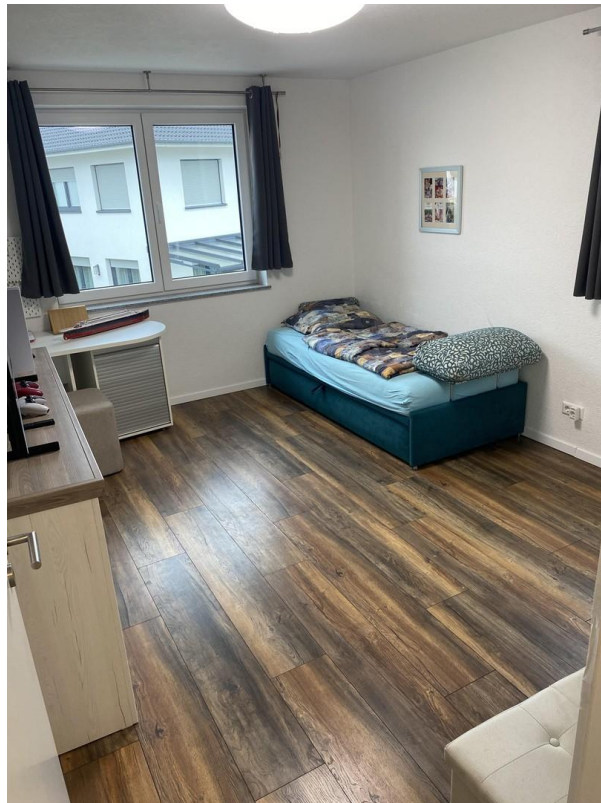
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



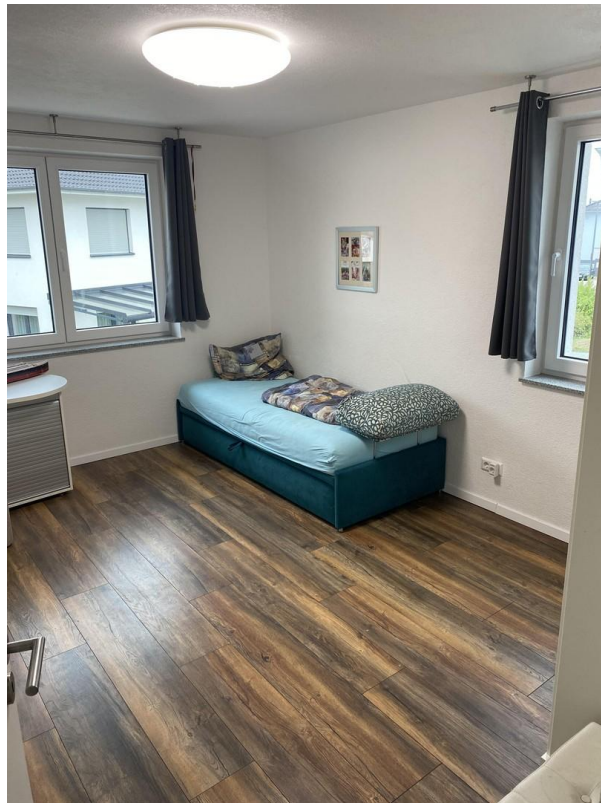
Exposé - Galerie



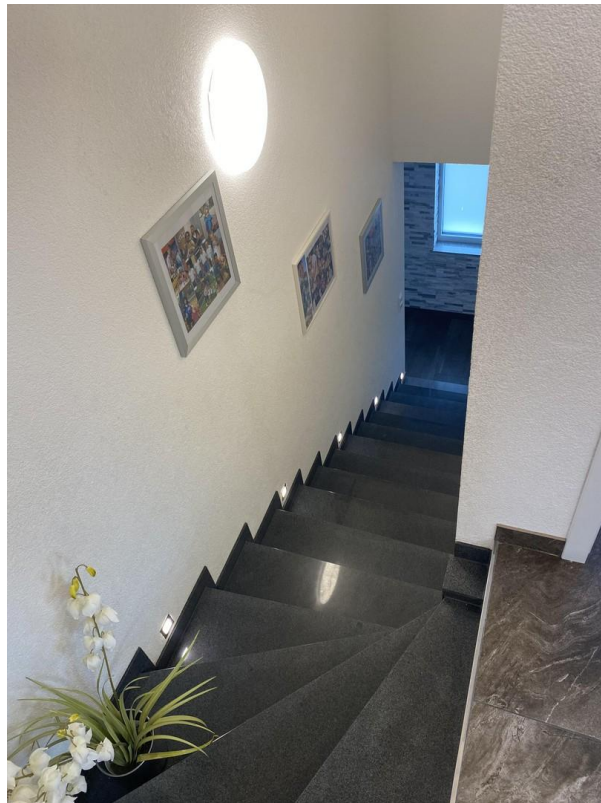
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

