

Charmante Eigentumswohnung mit ausgebautem Spitzboden



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 76744 Wörth

Baujahr: 1999

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 90 m²

Hausgeld (ca.): 375,- €

Etage: 3

Balkon / Terrasse: ja

Garage / Stellplatz: ja

Kaufpreis
€ 315.000,-

Mehlem Immobilien

Dudostr. 111 ° 67435 Neustadt ° Tel.: 06327 / 976910

Fax: 06327 / 976911 ° immobilien-mehlem@online.de ° www.immobilien-mehlem.de

> Maisonettewohnung

> Wörth

> 5 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WM1



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	76744 Wörth
Baujahr	1999
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	90 m ²
Kaufpreis	315.000,- €
Hausgeld (ca.)	375,- €
Etage	3
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	77,90 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1999
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1999 errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnfläche beträgt ca. 90 Quadratmeter. Die Wohnung bietet 5 1/2 Zimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Auf der ersten Ebene befinden sich ein zentraler Flur, ein Gäste-WC sowie eine kompakte Kochküche. Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Westbalkon. Hier genießen Sie die Nachmittags- und

Abendsonne in angenehmer Atmosphäre. Drei gut geschnittene Kinderzimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und komplett ausgestattet. Über eine interne Treppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden. Diese Ebene bietet ein Schlafzimmer sowie ein Büro, das als Durchgangszimmer angelegt ist. Der ausbaute Bereich eignet sich ideal als Elternbereich oder als Kombination aus Arbeiten und Wohnen. Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gesuchter Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Wohnanlage präsentiert sich gepflegt und familienfreundlich. Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Sie verbindet praktische Raumaufteilung mit angenehmem Wohnkomfort.

Ausstattung:

- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Westbalkon

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Maximiliansau der Stadt Wörth am Rhein in Rheinland-Pfalz, unmittelbar an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg. Die Nähe zur Großstadt Karlsruhe (ca. 10–15 Fahrminuten) macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Über die Bundesstraße B10 besteht eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Auch die Autobahnen A5 und A65 sind schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen sowie den nahegelegenen Bahnhof Maximiliansau gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Verbindung nach Karlsruhe und in die umliegenden Gemeinden.

Die Straße „Halslache“ liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Gärten, wenig Durchgangsverkehr und einer familienfreundlichen Nachbarschaft.

Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei Besichtigung Ihre Unterschrift benötigen, da wir zum Nachweis verpflichtet sind. Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom EIGENTÜMER und dienen ersten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir keine Gewähr.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Wörth
- > 5 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WM1



Wohnzimmer 1



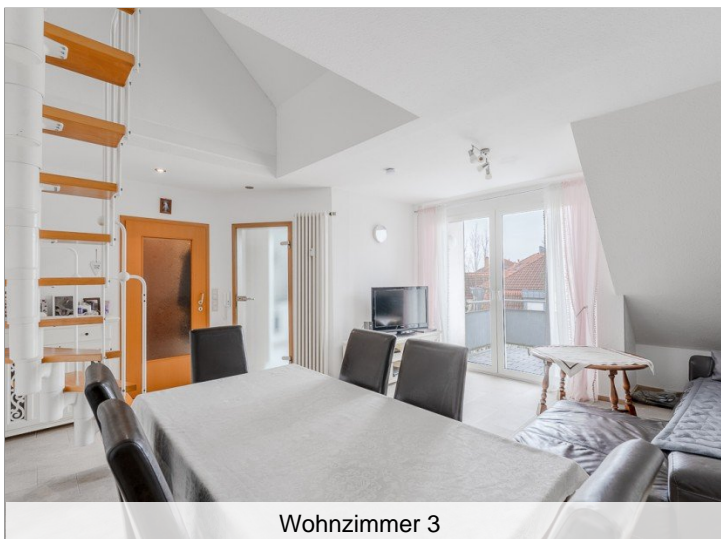
Wohnzimmer 4



Wohnzimmer 2



Balkon



Wohnzimmer 3



Küche1

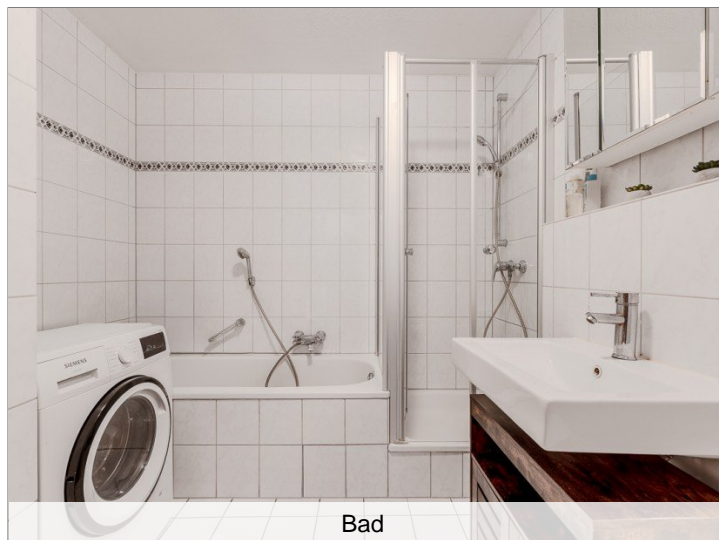
Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Wörth
- > 5 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WM1



Küche2



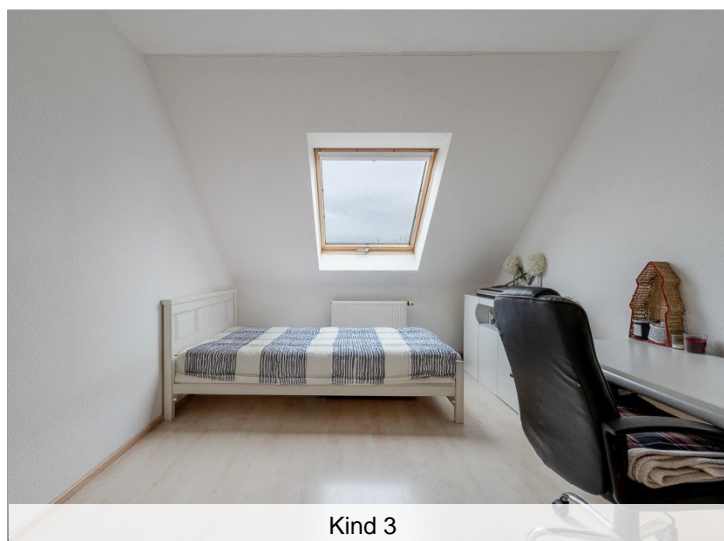
Bad



Kind 1



DG Studio 1



Kind 3



DG Studio 2

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Wörth
- > 5 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WM1



