

ALTERSRUHESITZ! Traumwohnung fürs tägliche sanfte Erwachen.
Kapitalanlage! RENDITE!



Zimmer
3

Heiko Kennel
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Wohnfläche	76 m ²
Loggia	1
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Hausgeld	400 €
Kaufpreis	270.000 €
Aussen-Courtage	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Provision mit MwSt.	true

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2015

ALTERSRUHESTZ! Traumwohnung fürs tägliche sanfte Erwachen. Kapitalanlage! RENDITE!

Diese Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnlage von Wörth am Rhein. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, eine Grundschule, sowie einen Kindergarten finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Bad	
Bodenbelag	Laminat Parkett
Rolladen	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
WG-geeignet	ja
Kabel / Sat-TV	ja
seniorengerecht	ja
Breitbandzugang	5G/LTE 100000.0

Online-ID: AS458700
AS458700 Balkon /

Objekt-Nr.:
BK00299



immostar.de
...suchen. finden. einziehen.

Wörth am Rhein ist eine verbandsfreie Stadt mit 18.405 Einwohnern im Landkreis Germersheim und im Südosten von Rheinland-Pfalz. Sie liegt gegenüber von Karlsruhe am linken Rheinufer.

Den größten Teil des Stadtgebiets nimmt der Bienwald, ein großes Waldgebiet, ein.

Im Osten bildet der Rhein die Stadtgrenze. Bis an die Kernstadt reicht der Wörther Altrhein heran.

Am Wörther Kreuz treffen sich die Bundesautobahn 65 aus Richtung Neustadt an der Weinstraße und die Bundesstraßen 9 (Kranenburg – Lauterbourg) und 10 (Lebach – Augsburg). Bei Maximiliansau befinden sich eine Straßenbrücke und die Rheinbrücke Maximiliansau/Karlsruhe. Die Landesstraße 540 führt in Nord-Süd-Richtung mitten durch die Stadt und verbindet diese mit Neustadt an der Weinstraße sowie Berg. Die Landesstraße 546 führt durch Schaidt und verbindet den Ort mit Schweigen-Rechtenbach sowie Minfeld.

Im Bahnhof Wörth (Rhein) treffen sich die Bahnstrecken Schifferstadt–Wörth, Wörth–Strasbourg und Winden–Karlsruhe.

Wörth ist östlicher Endpunkt des Petronella-Rhein-Radwegs und zweier Wanderwege; einer beginnt in Saarbrücken ist mit einem grünen Balken markiert und gehört zu den Saar-Rhein Wanderwegen. Ein weiterer ist mit einem weiß-blauen Balken markiert und beginnt in Battenberg. Ebenfalls durch Wörth verläuft der ebenfalls zu den sogenannten Saar-Rhein Wanderwegen zählende Weg mit der Kennzeichnung Schwarzer Punkt auf weißem Balken, der von Saarbrücken bis nach Rülzheim führt.

Ausstattungs-Beschreibung

In Ihrer gesamten Wohnung finden Sie pflegeleichten Parkett und Laminat Boden vor.

Alle Ihre Fenster verfügen über Kunststoffrahmen und sind doppelt isoliert verglast. Die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt. Die Wohnung wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Die monatlichen Hausgeldkosten betragen derzeit ca. 400 Euro, von dem der größte Teil verbrauchsabhängig über die NK-Abrechnung vom jeweiligen Mieter getragen wird. Die Nettomieteinnahmen belaufen sich auf etwa 880 Euro pro Monat.

- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohn- Esszimmer
- 1 Küche
- 1 Bad mit Dusche und WC
- 1 Abstellraum
- 1 Kellerraum
- Loggia
- Kabelfernsehen
- VDSL-fähig!

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Diese gemütliche Drei-Zimmer-Etagenwohnung wurde im Jahr 1972 erbaut und zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Die Anlagentechnik stammt aus dem Jahr 2003. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76,4 m² und befindet sich in Wörth.

Wörth am Rhein ist eine prosperierende Stadt mit optimaler Infrastruktur. Vor Ort befindet sich ein großes Mercedes-Benz Lkw-Werk. Die Wohnung liegt zentral im Stadtzentrum.

Die Wohnanlage wurde 2023 umfassend modernisiert: Neue Fassaden, Dächer, Treppenhäuser sowie moderne Glaszugänge verleihen dem Gebäude ein gepflegtes Erscheinungsbild. Die Rücklagen im Hausgeld liegen monatlich zwischen 50 und 70 Euro.

Direkt unter der Wohnung befindet sich ein ca. 50 m² großer Rewe-Markt, gegenüber ein Café. Eine Straßenbahnhaltestelle sowie ein großer öffentlicher Parkplatz sind unmittelbar vor Ort. Zudem befindet sich ein Ärztehaus direkt am Platz – alle wichtigen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Ein echtes Schmuckstück, perfekt geeignet für den Lebensabend oder als Kapitalanlage. Die Wohnung ist derzeit vermietet, wird jedoch zum 01.09.2025 bezugsfrei.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich auf der linken Seite des Flurs die Küche. Auf der rechten Seite liegt der großzügige Wohn- und Essbereich, der Zugang zu einer nach Süden ausgerichteten Loggia bietet – ideal zum Entspannen und Sonnen. Geht man den Flur weiter entlang, erreicht man das Badezimmer, das mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Am Ende des Flurs befindet sich ein praktischer Abstellraum. Links vom Flur liegt das Kinderzimmer, rechts das Schlafzimmer. Auch vom Schlafzimmer aus hat man direkten Zugang zur Loggia.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über das Kabelfernsehen und die Internetverbindung erfolgt über 5G/LTE mit einer Geschwindigkeit von VDSL 100.000.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil: +49 (0)179 – 698 1279

www.schlapp-immobilien.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter
<http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen





