

**76744 Würth**

**KAPITALANLAGE! Große TRAUMwohnung über 2 Etagen + 2 weitere WE in bester Wohnlage! RENDITE!**



**von Schlapp Immobilien**

Kaufpreis  
**850.000 €**

Wohnfläche  
**320 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**9**

**Ihr Ansprechpartner**  
von Schlapp Immobilien,  
Nadia Schlapp

Heiko Kennel  
065029356658  
info@schlapp-immobilien.de

#### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 320 m <sup>2</sup> |
| Logia               | 1                  |
| Zimmer              | 9                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 4                  |
| Schlafzimmer        | 6                  |
| Stellplätze         | 2                  |
| Grundstücksfläche   | 450 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten       | 3                  |

#### Preise & Kosten

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis               | 850.000 €             |
| Aussen-Courtage         | 4,76% inkl. 19% MwSt. |
| Mieteinnahmen ist       | 37.200 €              |
| Provision mit mit MwSt. | true                  |

#### Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1970     |
| Zustand               | gepflegt |
| letzte Modernisierung | 2000     |

#### Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Fliesen<br>Laminat |
| Küche                  | Einbauküche        |
| Dachform               | Satteldach         |
| Gäste-WC               | ja                 |
| Rolladen               | ja                 |
| Befeuerung             | Öl                 |
| Abstellraum            | ja                 |
| Heizungsart            | Zentralheizung     |
| Kabel / Sat-TV         | ja                 |
| unterkellert           | JA                 |
| Stellplatzart          | Freiplatz          |
| Breitbandzugang        | ja                 |
| Online-ID:             | TNQWLKEM           |
| Ausstattungs-Kategorie | TE                 |
| Objekt-Nr.:            | BK00212-           |
| Räume-veränderbar      | ja                 |

#### Objekt-Titel

KAPITALANLAGE! Große TRAUMwohnung über 2 Etagen + 2 weitere WE in bester Wohnlage! RENDITE!

#### Lage-Beschreibung

Ihr neues Domizil hat nicht nur einen unverbaubaren Fernblick, es wurde in massiver Bauweise errichtet und liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Außerdem ist es voll unterkellert und freistehend.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichte Fliesen und Laminat vor.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung beheizt.  
Die Kunststofffenster sind doppelt und zum Teil dreifach isolierverglast, die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt und werden teilweise elektrisch betrieben.

**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über SAT – TV.  
Ihr Internet beziehen Sie über eine LTE VDSL 50.000 Leitung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen 2 Garagen zur Verfügung.

KG:

- 1 Gästezimmer
- 1 Hobbyraum
- 1 Kellerraum
- 1 Technikraum
- 1 Öllager

EG:

- 1 Küche
- 1 Esszimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Garderobe
- 1 Abstellraum
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne
- 1 Gäste WC
- 1 Schlafzimmer + Ankleidezimmer auf halber Etage
- 1 Kinderzimmer

OG:

- 1 Küche mit Essbereich
- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne
- 1 Balkon

DG:

- 1 Küche mit Essbereich
- 1 Wohnzimmer mit abgetrenntem Schlafbereich
- 1 Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Außenbereich:

- 1 großer Garten
- 1 Grillplatz mit steinerner Sitzgelegenheit
- 1 überdachte Sitzmöglichkeit unter der Terrasse
- mehrere Stellplätze

Ihr neues Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage von Wörth am Rhein. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Gleich im Anschluss daran gelangen Sie in das Herzstück dieser Wohnung, das große Wohnzimmer mit seinem Kaminofen, der eine entspannte und anheimelnde Atmosphäre verbreitet. Von hier aus können Sie auch Ihre, mit Markise ausgestattete, Terrasse und den Außenbereich betreten. Vielleicht starten Sie diesen Sommer einfach mit einer Grillparty, an dem dafür bereits vorbereiteten Platz. Sie wollten schon immer einen Pool haben, einen Spielplatz für Ihre Kinder, Ihr eigenes Obst und Gemüse anbauen oder einen Garten mit Teich anlegen? Oder einfach nur den Sonnenuntergang nach einem anstrengenden Tag genießen? Dann ist hier genau der richtige Platz dafür.

Nach Ihrem Ausflug ins Grüne, betreten Sie nun über die Terrasse, Ihr neues Schlafzimmer mit Treppe nach oben in das geräumige und über den ganzen Anbau laufende Ankleidezimmer. Gleich im Anschluss daran befindet sich das Kinderzimmer. Zurück im Eingangsbereich möchte ich Ihnen nun noch Ihr Gäste WC, Ihre Garderobe mit angeschlossenen Abstellraum und Ihr helles Tageslichtbad mit Badewanne zeigen. Nun gelangen Sie über die im Eingangsbereich angeschlossene Treppe in den Keller. Hier befinden sich ein zusätzliches Gästezimmer, ein Hobbyraum, ein Technikraum, ein Öllager und ein Lagerkeller.

Nun gelangen Sie, wieder über die Treppe, in das Obergeschoss. Hier befindet sich die zweite Wohnung. Auf ihren ca. 90m<sup>2</sup> beherbergt sie eine Küche mit integriertem Essbereich, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Anschluss für die Waschmaschine, sowie zwei Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon – auf dem Sie den Sonnenuntergang genießen können.

Als Letztes möchte ich Ihnen die Wohnung im Dachgeschoss, mit ihren 50m<sup>2</sup> zeigen. Diese beherbergt eine Küche mit Essbereich, ein Tageslichtbad mit Dusche und ein Wohnzimmer mit abgetrenntem Schlafbereich. Für Ihre Fahrzeuge stehen mehrere Stellplätze im Außenbereich zur Verfügung.

Hier ist wohnen und arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## Objektbeschreibung

---

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: E
- erstellt am: 16.08.2022
- gültig bis: 15.08.2032
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 154,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1970

-----

Manchmal musst du das loslassen, was du geplant hast, damit du das bekommst, was auf dich wartet. (Biyon Kattilatu)

Sie haben Pläne geschmiedet und trotzdem kommt es fast immer anders als Sie geplant haben? Vielleicht geschah das aus gutem Grund – damit Sie diese einmalige Gelegenheit nicht verpassen!

Sie suchen nach einer neuen Aufgabe? Neuen Möglichkeiten zu investieren? Sie brauchen Platz für Ihre Familie oder sind auf der Suche nach einer sicheren Investition in unsicheren Zeiten? Sie sind auf der Suche nach Ihrer privaten Altersvorsorge? Sie möchten in Ihre Zukunft investieren – aber nicht in irgendein unsicheres Investment, bei dem Sie am Ende vielleicht noch Geld draufzahlen müssen, anstatt zu verdienen? Dann sollten Sie Ihr Geld lieber in den sicheren und kontinuierlich wachsenden Wohnungsbaumarkt investieren, was immer Sie sich vorstellen, ist hier möglich.

Dieses moderne Mehrfamilienhaus besticht nicht nur durch seinen Fernblick, nein es hat auch viele weitere Vorteile. Sie könnten zum Beispiel eine der 3 Wohneinheiten selbst bewohnen und den Rest vermieten und so einen Zuschuss zur Finanzierung haben. Dieses Mehrfamilienhaus ist nicht nur ein Traum für jeden, der nach einem Zuhause sucht, sondern auch eine perfekte Investition für Vermieter, mit Nettomieteinnahmen von 3100€. Oder Sie teilen die Wohnungen und verkaufen sie als Eigentumswohnungen, oder Sie möchten die ganze Familie in Ihrer Nähe haben? Dann haben Sie ab sofort genügend Platz für alle, egal wie Sie sich entscheiden mit diesem Haus können Sie nichts falsch machen. Um Ihr neues Zuhause noch rentabler zu gestalten, könnten Sie auf dem großen Satteldach eine PV- oder Solaranlage installieren, mit einer hohen möglichen KFW-Förderung.

Nachdem Sie nun das Haus betreten haben, stehen Sie im Eingangsbereich der ersten und zugleich größten Wohnung. Auf ihren insgesamt 180m<sup>2</sup>, die sich bis in den Kellerbereich erstrecken, befinden sich eine große, sowie praktisch und zum EZi offen gestaltete Küche.

## 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](http://www.schlapp-immobilien.de)  
[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://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.

**VERKAUF**



**von Schlapp Immobilien**

**VERKAUF**













