



76744 Wörth am Rhein / Maximiliansau

Freie 3-Zimmer-Wohnung mit sehr viel Potenzial in guter Lage von Maximiliansau



195.000 €

Kaufpreis

72,74 m²

Wohnfläche

2578 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72,74 m ²
Grundstücksfläche	2.578 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	24

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Hausgeld	260 €
Kaufpreis / qm	2.785,71 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.11.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	122.80



Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Dachform

Satteldach ✓



Beschreibung

Die im Erdgeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses gelegene Wohnung überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die B10 in Richtung Karlsruhe sowie Wörth und Kandel.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der neben einem praktischen Einbauschränk Platz für eine kompakte Garderobe bietet. Linkerhand befindet sich die zweckmäßig geschnittene Küche mit Einbaumöbeln aus den 1990er Jahren. Rechterhand eröffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon, der zu gemütlichen Stunden in der Nachmittags- und Abendsonne einlädt.

Das in den 1990er Jahren modernisierte Badezimmer verfügt neben einem Waschbecken und einer Dusche über eine großzügige Eckbadewanne. Das WC ist separat angeordnet und wurde ebenfalls in diesem Zeitraum renoviert.

Im rückwärtigen Bereich der Wohnung befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen mittels Holzkonstruktion geschaffenen vierten Raum. Dieser ist innenliegend und kann bei Bedarf ohne größeren Aufwand wieder zurückgebaut werden.

Auch am Gemeinschaftseigentum wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Fenster wurden Mitte der 1990er Jahre durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Im Jahr 2006 erfolgten die Dämmung der Fassade sowie die Errichtung der vorgestellten Balkone. Die Heizungsanlage wurde zudem im Jahr 2007 erneuert.

Ein eigener Stellplatz sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Komfort.

Bitte beachten Sie, dass ebenfalls die darüberliegende Wohnung im 1. Obergeschoss zum Verkauf steht (vermietet). Ein Erwerb beider Wohnungen im Paket ist möglich. Sprechen Sie uns hierzu gerne auf die zweite Wohnung mit der Objekt Nummer 219070 an.

Lage

Maximiliansau überzeugt durch seine hervorragende Anbindung an Karlsruhe, eine gewachsene Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zum Rhein und weitläufigen Naherholungsgebieten. Einkaufsmöglichkeiten, Stadtbahnanschlüsse und wichtige Verkehrsachsen sind schnell erreichbar und machen den Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)











