

Alterslose Wohnidee für Senioren! Über den Baumwipfeln muß der Ausblick wohl traumhaft sein!



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. BK00246

Verkauf: **269.500 €**

Ansprechpartner:

Heiko Kennel

Telefon: 06501 9182907

Mobil: 0179 6981279

76744 Wörth am Rhein

Rheinland-Pfalz

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: D
- erstellt am: 10.05.2023
- gültig bis: 10.05.2033
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 107 kWh/(m²a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Fernwärme
- Baujahr: 2002

Die hier zum Verkauf angebotene Wohnung aus dem Baujahr 2002 befindet sich in Wörth am Rhein. Diese lichtdurchflutete gemütliche Wohnung mit 64 m² Wohnfläche befindet sich in einem Vielparteienhaus, deren Bewohner per Beschluß festgelegt haben, daß nur Mitbewohner mit einem Lebensalter ab 60 Jahren hier wohnen dürfen. Die Wohnung besitzen – auch als Kapitalanlage darf jeder. Bekannte Mietverträge belaufen sich auf über 1.200 € je Monat für vergleichbare Größen in der Anlage.

Die Wohnung ist barrierefrei und somit behindertengerecht und rollstuhlgeeignet. Erreichen kann man sie bequem mit einem Personenaufzug.

Durch eine überbreite Wohnungstür gelangen Sie in eine beschauliche Wohnung. Gleich auf der rechten Seite befindet sich ein Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für z.B. Haushaltsgeräte bietet – Gold wert, wie jede Hausfrau bestätigen wird.

Gegenüber auf der linken Seite erreichen Sie das behindertengerechte und barrierefreie Bad mit Tageslicht, das mit einer sehr geräumigen und behindertengerechten Dusche, sowie einem WC, einem Waschbecken und einem WM-Anschluß ausgestattet ist.

Zurück in die Diele gelangen Sie geradeaus in den offenen Küchenbereich, der eine moderne Einbauküche aufzuweisen hat. Rechts neben der Küche befindet sich das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der mit seinem unverbaubaren Fernblick und seiner Größe von 31 m² zum Verweilen, Kaffee trinken, Sonne genießen etc. einlädt.

Links neben der Küche befindet sich das Schlafzimmer mit ebenfalls direktem Zugang zum Balkon.

Sämtliche Türen in der Wohnung haben Überbreite von 1 m und damit Rollstuhlgeeignet.

Erwähnenswert ist die im Haushaltsgeld enthaltene Mitnutzung eines Gemeinschaftsraumes samt großer Küche, der sich im Erdgeschoß und direkter Nähe zum Personenaufzug befindet.

Zu der Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum, der für alles genutzt werden kann, was man nicht in der Wohnung haben möchte.

Ausstattung

Eine Serviceleistung, die im Hausgeld enthalten ist, ist die Hausverwaltung, die sich um die Abrechnungsbelange kümmert und ein Hausmeister sowie ein Reinigungsdienst sorgen für tadellose Instandhaltung in und um das Haus herum.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und lädt zum Wohlfühlen ein.

Als ganz besonders muß man wissen, daß im Haus eine große Sozialstation mit etlichen Beschäftigten untergebracht ist und im Haus selbst der dazugehörige Betriebsarzt, der den Hausbewohnern mit seinen Diensten zur Verfügung steht.

Hier kann man seinen Lebensabend in Ruhe und Freude genießen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Die Fußböden sind mit pflegeleichten Fliesen, sowie Parkett belegt.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt.

Die Kunststofffenster verfügen über doppelte Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über Kabelanschluß.

Internet steht Ihnen mit VDSL und einer Geschwindigkeit von 100 mbit/sec zur Verfügung.

Ihrer Wohnung ist ein zusätzlicher Kellerraum zugeordnet.

Ein Hausgeld ist in Höhe von 380,- € zu leisten, das zum größten Teil umgelegt werden kann. In diesem Hausgeld ist sowohl der Monatsbeitrag für den Gemeinschaftsraum samt Küche enthalten, womit auch private Familienfeiern kostenfrei geplant werden können, als auch die Rücklagen für die Gemeinschaft und die sonstigen Kosten der Verwaltung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

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.verkehrswert-ermitteln.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.

Lage

Ihre neue Eigentumswohnung, Ihre Kapitalanlage, Ihr Altersruhesitz befindet sich in traumhafter Lage von Wörth am Rhein. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Post, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer, meist fußläufiger Nähe oder nur wenige Autominuten entfernt.

In der Stadt befinden sich neben Kindergärten und Grundschulen ein Gymnasium (Europa-Gymnasium), eine Integrierte Gesamtschule, die 2020 in Carl-Benz-Gesamtschule umbenannt wird, und eine Berufsbildende Schule.

Weitere Aus- und Weiterbildungseinrichtungen sind das CJD Maximiliansau und das Institut für Bildungsförderung Wörth.

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 durch die Stadt und verbindet sie mit Neustadt an der Weinstraße und Berg. Die Landesstraße 546 führt durch Schaidt und verbindet den Ort mit Schweigen-Rechtenbach sowie Minfeld.

Im Bahnhof Wörth (Rhein) kreuzen sich die Bahnstrecken Schifferstadt-Wörth, Wörth-Straßburg und Winden-Karlsruhe.

Eine weitere direkte Verbindung nach Karlsruhe besteht neben der S5 aus der Innenstadt mit den Stadtbahnlinien S51 und S52, die zwischen Germersheim und der Karlsruher Innenstadt über den Bahnhof Wörth verkehren. Für die S51 und S52 wurde im Dezember 2011 die Haltestelle Wörth Zügelstraße zwischen Abtswaldstraße und Heinrich-Schütz-Straße eröffnet. Außerdem besteht eine zusätzliche Verbindung mit der S3 der S-Bahn Rhein-Neckar.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt am Wald und Wasser mit vielen Möglichkeiten zum Spaziergehen und Wandern.

Infrastruktur:

Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

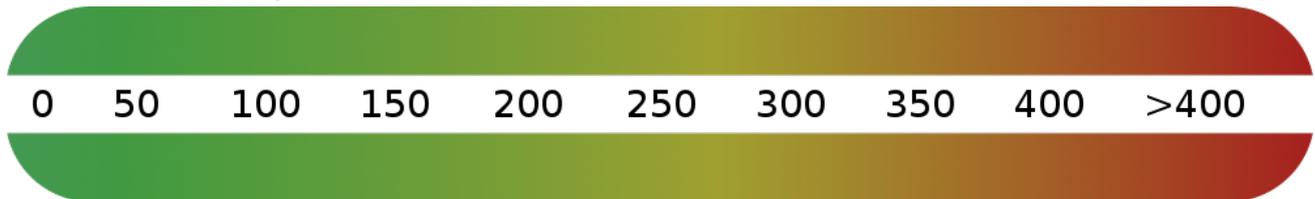
Courtage

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



3 EG - Gemeinschaftsraum

Exposé - Galerie

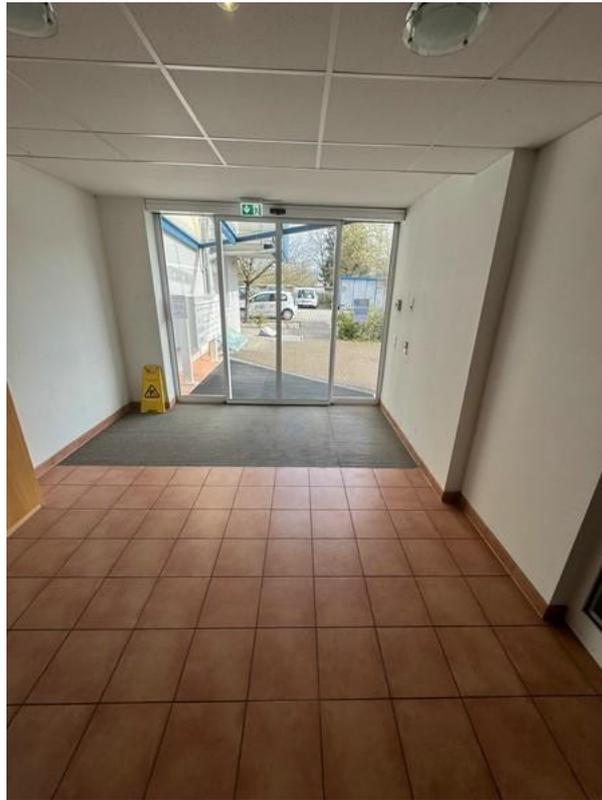


4 EG Gemeinschaftsraum

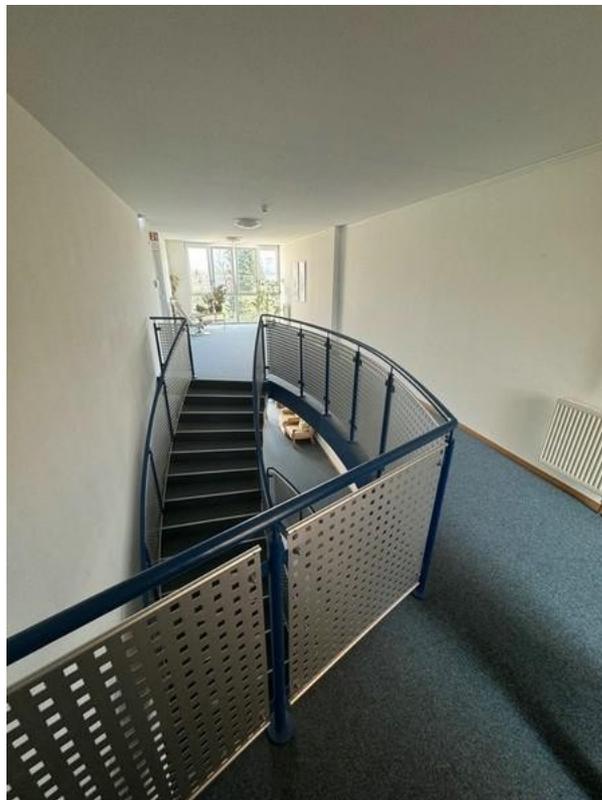


5 EG - Gemeinschaftsküche

Exposé - Galerie



6 Haupteingang von innen



7 Treppenhaus vom Aufzug aus g

Exposé - Galerie



8 Wohnungseingang - Flur - Bli



9 Abstellraum - mit Elektroins

Exposé - Galerie



10 E-Unterverteilung



11 Bad

Exposé - Galerie



12 Bad



13 Küche

Exposé - Galerie



14 Küche



15 Fernblick

Exposé - Galerie



16 Balkon



17 Balkon

Exposé - Galerie



18 Schlafzimmer vom Balkon aus



19 Schlafzimmer

Exposé - Galerie

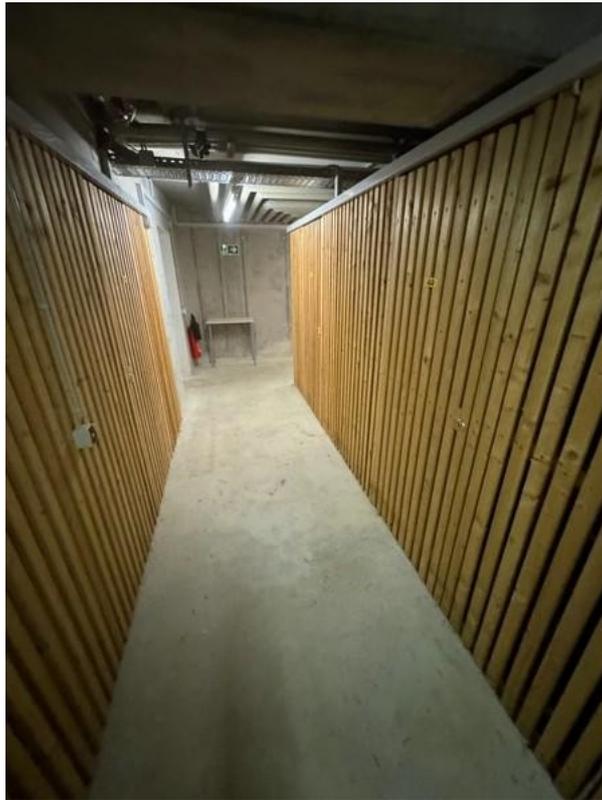


20 Wohnzimmer



21 Wohnzimmer vomBalkon aus

Exposé - Galerie



22 Kellerbereich



23 Kellerraum

Exposé - Galerie



24 Keller 41