

RICHARD SCHWEBIUS  
IMMOBILIEN



**ImmoNetzwerk**

**Jetzt besichtigen**

**ImmoNetzwerk**

**Perfekt für die Familie**

**Ein Rückzugsort mit Charme und Platz für die ganze Familie.**

 RiS2379

Objektnr.

 1976

Baujahr

 218 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 817 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 7

Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen in diesem charmanten Haus in Wörth am Rhein, das Ihnen mit seinen großzügigen 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 Zimmern ein gemütliches Zuhause bietet. Hier können Sie unvergessliche Momente mit der Familie und Freunden erleben, während die ruhige Atmosphäre des Wohngebiets zum Entspannen einlädt. Der großzügige Garten mit 817 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet Ihnen Raum für kreative Gestaltung und unvergessliche Sommerabende.

In diesem Haus finden Sie 3 Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Zwei Badezimmer, eines mit einer Dusche und das andere mit einer einladenden Wanne, laden dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen – stellen Sie sich vor, wie schön es ist, in der Badewanne zu liegen und den Stress des Alltags hinter sich zu lassen. Ein weiteres Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der Ihnen das ganze Jahr über die Möglichkeit bietet, die Natur in Ihr Zuhause zu holen und unvergessliche Stunden zu verbringen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>218 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>817 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>140 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>7</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Balkone	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1976</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist gut und bietet Ihnen eine solide Grundlage, um Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen zu verwirklichen. Die Einbauküche (EBK) ist funktional und ideal für kulinarische Abenteuer. Die Zentralheizung mit Öl sorgt für eine angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl, während die Renovierungsbedürftigkeit Ihnen die Möglichkeit gibt, das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Highlights:

- 1 Wintergarten
- Geräumige Einbauküche
- 2 Bäder mit Wanne und Dusche
- Großzügiger Garten
- 3 Schlafzimmer

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Öl, Solar</b>
✓ Dachboden	✓ Wintergarten

## Lage & Infrastruktur

Die Lage in Wörth am Rhein ist ideal für Naturliebhaber. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen schönen Wald, der zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannenden Momenten im Freien einlädt. Die Anbindung an die Infrastruktur ist ebenfalls gegeben, sodass Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichen können. Genießen Sie die ruhige Umgebung und die Vorzüge des Lebens im Grünen, während Sie gleichzeitig die Nähe zur Stadt nicht missen müssen.

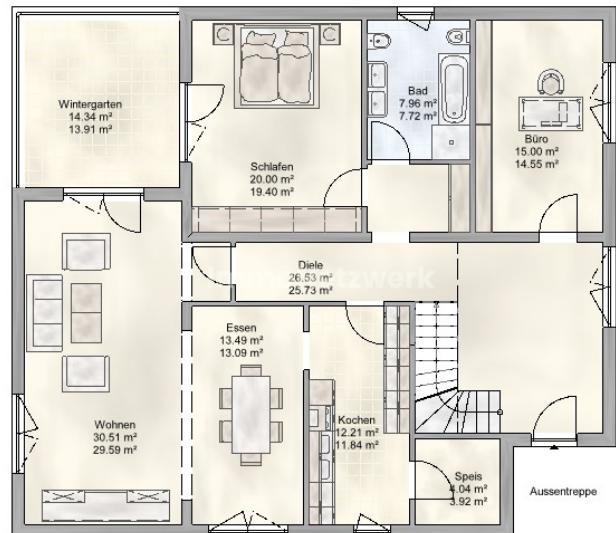
## Preise

Kaufpreis	<b>525.000 €</b>
Käuferprovision	<b>2.98% (inkl. MwSt.)</b>

## Energieausweis

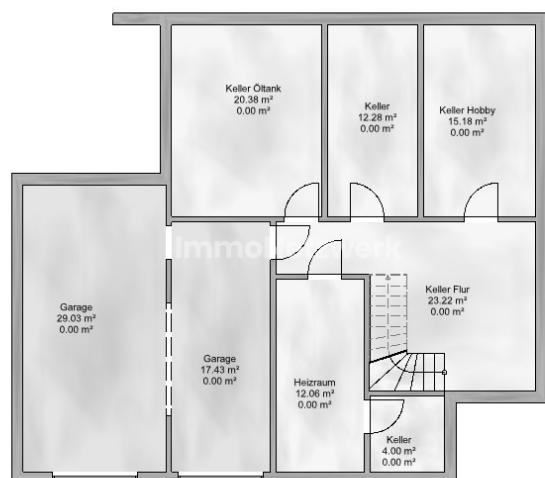
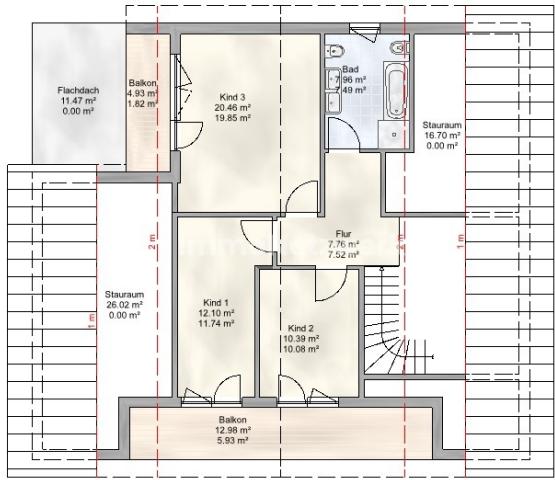
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.03.2035</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>394,20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Endenergiebedarf	<b>394,20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1976</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



Richard Schwebius

Ein Rückzugsort mit Charme und Platz für die ganze Familie.



Richard Schwebius

**Ein Rückzugsort mit Charme und Platz für die ganze Familie.**



Richard Schwebius

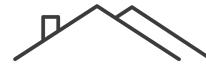
**Ein Rückzugsort mit Charme und Platz für die ganze Familie.**

---



## Kontakt

Richard Schwebius



RICHARD SCHWEBIUS  
IMMOBILIEN

Richard Schwebius

Kelterstraße 14, 75217 Birkenfeld

E-Mail **info@schwebius-immobilien.de**  
Telefon **01577 2070264**

E-Mail (Zentrale) **anfragen@immonetzwerk.de**