

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wörth

**Preiswertes provisionsfreies, gepflegtes EFH mit  
Einliegerwohnung und gehobener Innenausstattung**



Objekt-Nr. OM-307786

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **560.000 €**

Telefon: 0151 18412441

An der Anhaide 8  
76744 Wörth  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	380,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	40,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freundliche, Haus zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und steht ab sofort zum Verkauf. Das Objekt bietet neben 3 attraktiven Schlafzimmern im Einfamilienhaus, mit jeweils begehbarem Kleiderschrank, ein Badezimmer mit begehbarer Dusche und Badewanne und ein separates WC für Gäste mit begehbarer Dusche. Ebenso verfügt das Objekt über eine Einliegerwohnung, die über eine separate Außentür sowie über einen direkten Zugang vom Innenbereich zugänglich ist. Sofern die Einliegerwohnung nicht selbst genutzt wird, kann diese auch gut weitervermietet werden. Die Immobilie kann auch als Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage genutzt werden. Besonders praktisch: Der Auto-Stellplatz, der sich direkt am Objekt befindet, spart Ihnen die lästige Parkplatzsuche. Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden: Auf den 380 Quadratmetern gut geschnittenen dazugehörigem Grundstück, können Sie entspannen. Ebenso verfügt das Grundstück über einen Außenpool, siehe Lichtbilder. Das Haus wird über eine Gaszentralheizung versorgt. Zusätzlich wird das Warmwasser über eine Solaranlage, die sich auf dem Dach in Südausrichtung befindet, versorgt. Das gesamte Grundstück inklusive Haus wird für einen Preis von 560.000 Euro verkauft.

## Ausstattung

Die Einbauküche im Einfamilienhaus verfügt über eine Kochinsel und Granitarbeitsplatte sowie sehr guten elektronischen Einbaugeräten einem Side by Side Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter, Induktionskochfeld und Dampfgarer u.a.. Die Küchenzeile in der Einliegerwohnung verfügt ebenfalls über eine Granitarbeitsplatte und Einbaugeräten. Die Schlafräume im Einfamilienhaus verfügen alle über einen begehbaren Kleiderschrank. Ebenso verfügt das Grundstück über einen sehr schön angelegten Garten in Südausrichtung mit kleinem Pool.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Einliegerwohnung kann zur Selbstnutzung, Vermietung oder für das Gewerbe genutzt werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Wörth am Rhein im Ortsteil Schaidt. Das Objekt liegt in einem sehr schönen und ruhigen Neubaugebiet mit angrenzenden Feld und Wiesen. Ein schöner Bachlauf führt von Schaidt nach Kandel. Die Bahnlinie RB53 ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese fährt nach Karlsruhe Hbf. sowie Neustadt/Landau/Wissembourg. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, eine Bäckerei, ein Café und einen Arzt. Auch eine Grün- und Parkanlage, ein Fitnessstudio, ein Physiotherapeut, Blumenladen Kindertagesstätte und Schule sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie darüber hinaus diverse Einkaufsmöglichkeiten. Einige Museen und diverse Erholungsmöglichkeiten (u. a. ein Wellnessangebot) gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

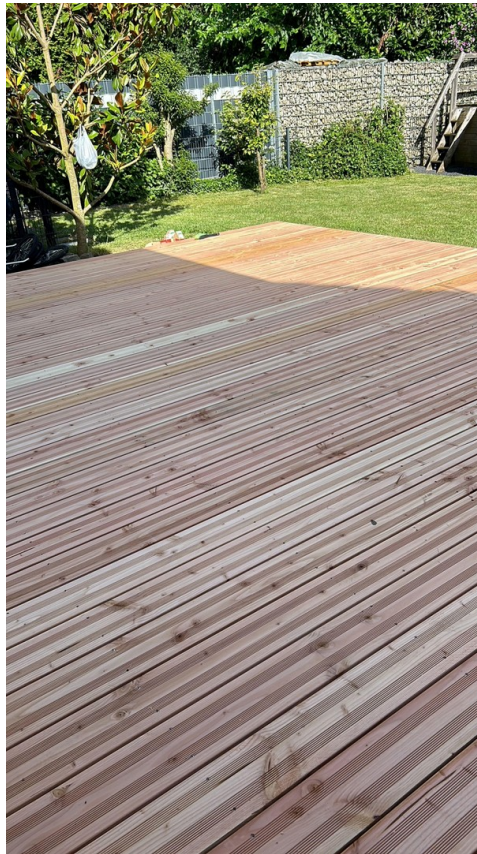
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	14,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Terrasse Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Terrasse Ostausrichtung



Kleiner Pool



Terrasse Südausrichtung

# Exposé - Galerie



Wohn- und Eßbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eßzimmer



Ausgang Ostterrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Bambustreppe zum UG

# Exposé - Galerie



Bambustreppe zum OG



Gäste WC mit begehbare Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Urinal



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Heiz- und Waschraum

# Exposé - Galerie



Einbauküche Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Außeneingang Einliegerwohnung



Wohn- und Essbereich Einlieger

# Exposé - Galerie



Badezimmer Einliegerwohnung



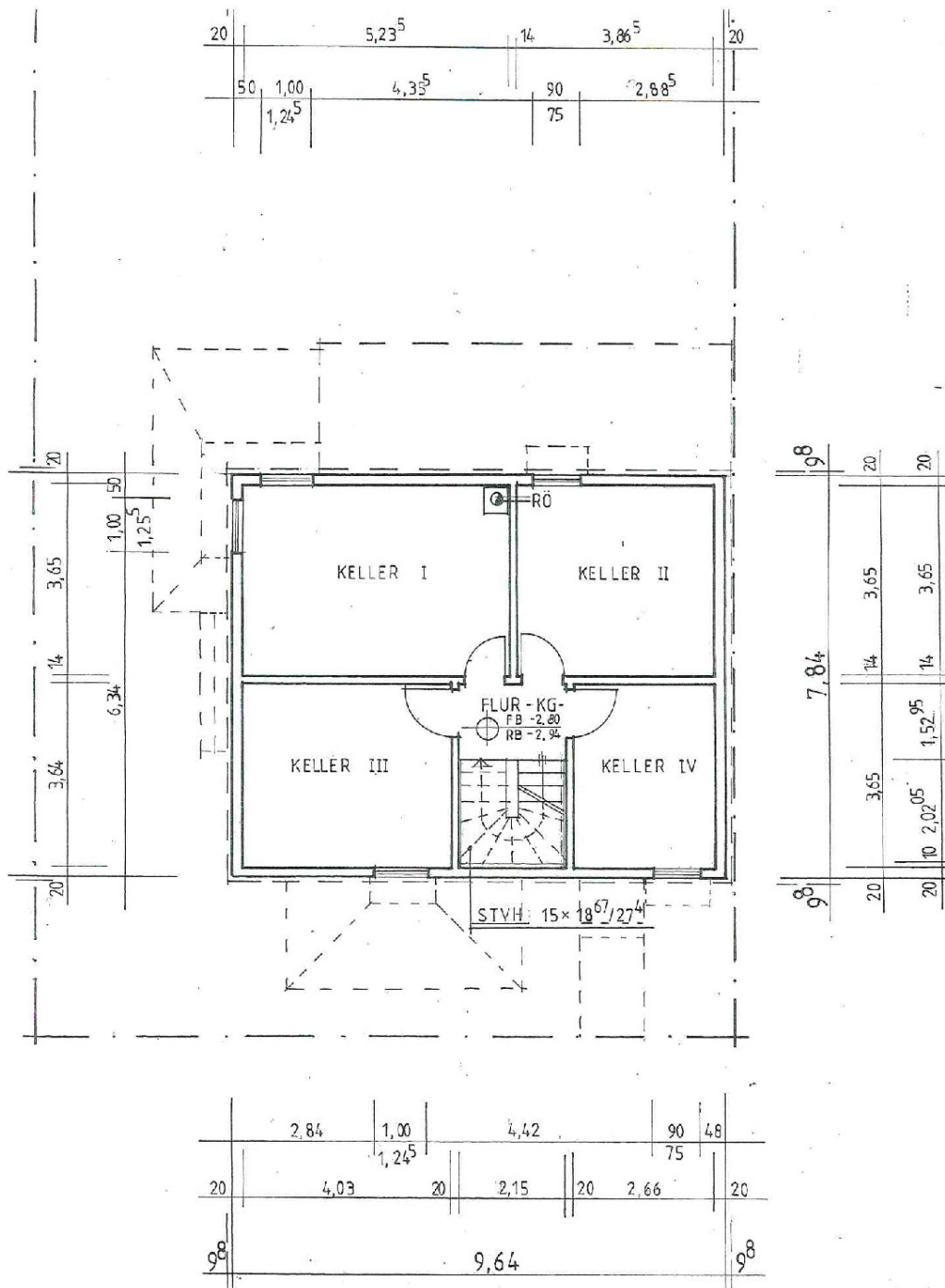
Badezimmer Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie

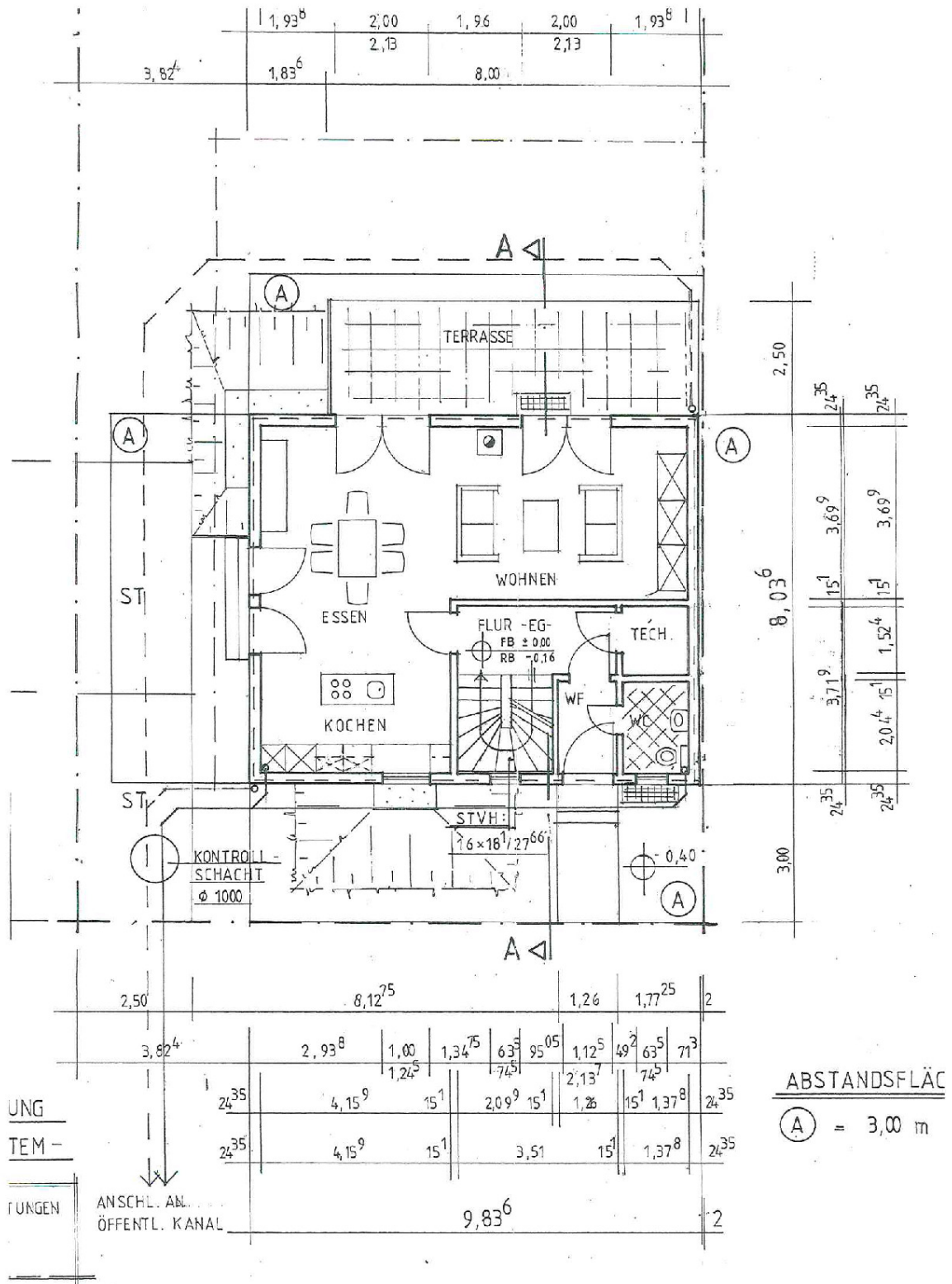


Zugang über Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

