

Exposé

Einfamilienhaus in Wörth-Maximiliansau

Maximiliansau - Freistehendes, großzügiges Einfamilienhaus 719 m² - Privatverkauf!



Objekt-Nr. OM-389418

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

76744 Wörth-Maximiliansau
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	719,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	258,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Sofort einzugsbereit!

Zum Verkauf steht ein großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage in Wörth-Maximiliansau – in ruhiger Sackgasse und mit hervorragender Infrastruktur.

Bei dieser Immobilie besteht zusätzlich die Möglichkeit zum Umbau in zwei separate Wohneinheiten. Ebenso ist weiteres Bebauungspotential auf diesem Grundstück möglich.

Objektart: Einfamilienhaus (freistehend)

Wohnfläche: 258 m² (Bruttowohnfläche: 418 m² - Abzug durch Dachschräge)

Grundstücksgröße: 719 m²

Bezugsfrei: ab sofort

Zimmer: 7

Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachstudio

Baujahr: 2000

Bauweise: massiv

Energieausweis: Bedarfsausweis, 144,5 kWh/(m²·a), Klasse E

Heizung: Öl-Zentralheizung von 1988

Stellplätze: Doppelgarage + 2 Außenstellplätze davor + 2 weitere Stellplätze möglich

Ausstattung (gehoben) :

- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Terrasse & Balkon
- Vollbad & Gäste-WC
- Vorinstalliertes Duschbad im Dachstudio
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (Granitfliesen „Indian Flame“)
- Gemauerter Kaminofen im Wohnzimmer
- Voll wärmegeämmte Außenwände (10 cm Dämmung) & Dach (16 cm Dämmung)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Doppelgarage mit Gäste-WC & Heizung
- 2 Außenstellplätze + 2 weitere Stellplätze möglich

Objektbeschreibung:

Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage in Wörth-Maximiliansau – in ruhiger Sackgasse und mit hervorragender Infrastruktur.

Das im Jahr 2000 nahezu vollständig neu errichtete Wohnhaus (bis auf, teilweise, die Außenwände des Erdgeschosses) bietet mit 258 m² Wohnfläche und insgesamt 418 m² Bruttowohnfläche viel Platz für Familien oder Individualisten mit Raumanspruch.

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine Raumaufteilung und einem großflächigem Gartenbereich mit unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten. Die großzügige

Zimmeranzahl auf mehreren Ebenen bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss erwarten Sie, neben dem Eingangsbereich und einem hellen Wohnzimmer mit offenem Kamin, eine Wohnküche die als zentraler Treffpunkt des Hauses viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Von der Küche und dem Wohnzimmer gelangen Sie direkt in den Garten - ideal für kurze Wege und gesellige Abende im Freien. Ein weiteres kleineres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich hervorragend als Büro. Ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss. Das Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Obergeschoss stehen vier gut geschnittene Schlafzimmer, eins davon mit großem Balkon, zur Verfügung. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Dusche sowie Eckbadewanne ausgestattet.

Ein Highlight bietet das ausgebaute Dachstudio, welches sich über die gesamte Hausfläche erstreckt. Hier besteht auch die Möglichkeit einer Aufteilung in mehrere Zimmer. Des Weiteren befindet sich hier ein komplett vorinstalliertes Duschbad.

Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über eine großzügige Doppelgarage, zwei Außenstellplätze direkt davor, sowie die Möglichkeit, zwei weitere PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen.

Das 719 m² große Grundstück bietet neben Freiflächen auch Potenzial für die Bebauung mit einem weiteren Einfamilienhaus oder einem Doppelreihenhaus (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Bei Bedarf kann das Wohnhaus in zwei Wohneinheiten umgebaut werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit zum Umbau der Immobilie in zwei separate Wohneinheiten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Keine Makleranfragen – wir bitten um Verständnis.

Bei Interesse bitten wir um Ihre vollständige Anfrage mit Namen, Adresse und Telefonnummer. Nur dann kann Ihre Anfrage bearbeitet werden.

Gerne bieten wir Ihnen nach Rücksprache einen Besichtigungstermin an.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Wörth-Maximiliansau, einem Stadtteil mit idealer Anbindung an Karlsruhe, Wörth am Rhein und Landau.

In fußläufiger Umgebung befinden sich:

Straßenbahnanschluss (ca. 300 m) – direkte Verbindung nach Karlsruhe

Einkaufsmöglichkeiten im Maximilianscenter (Supermärkte, Drogerien, Boutiquen etc.)

Schulen, Kindergärten, Apotheken & medizinische Versorgung

Naherholungsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Umgebung

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten

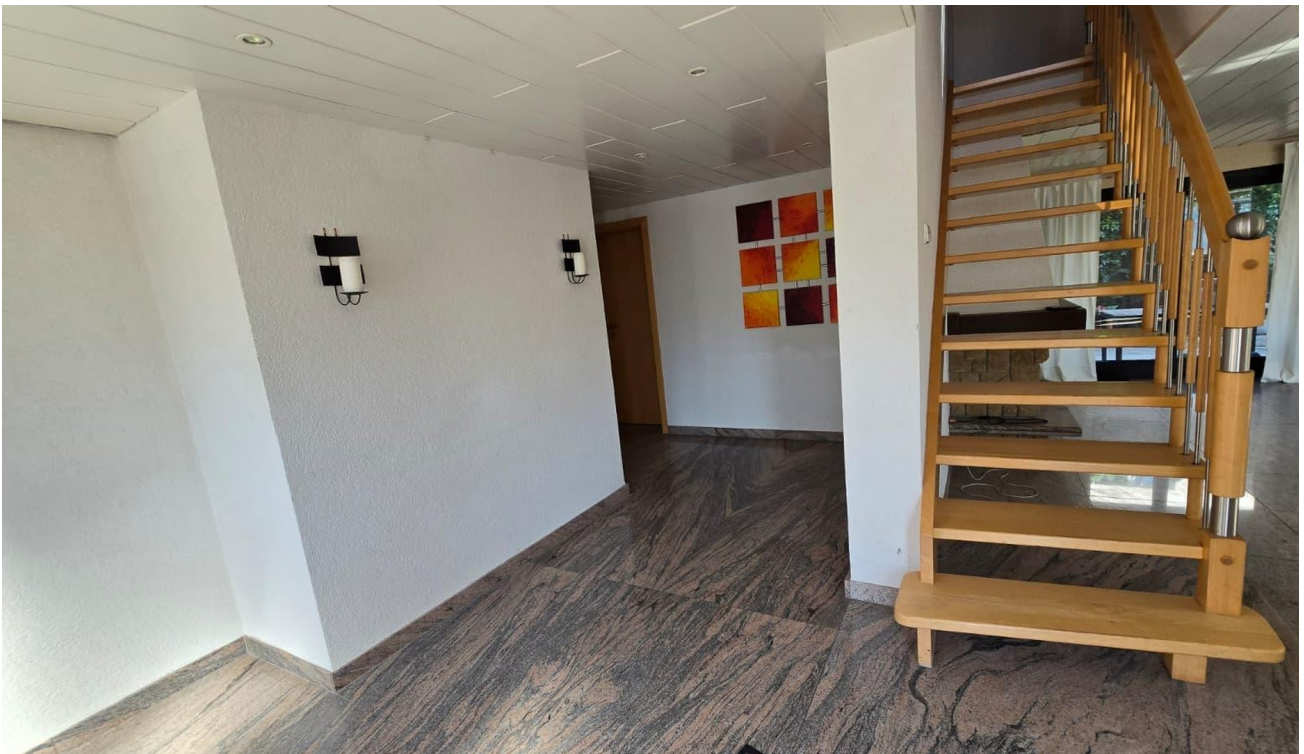


Garten

Exposé - Galerie



Beispielbild Garten mit KI



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur

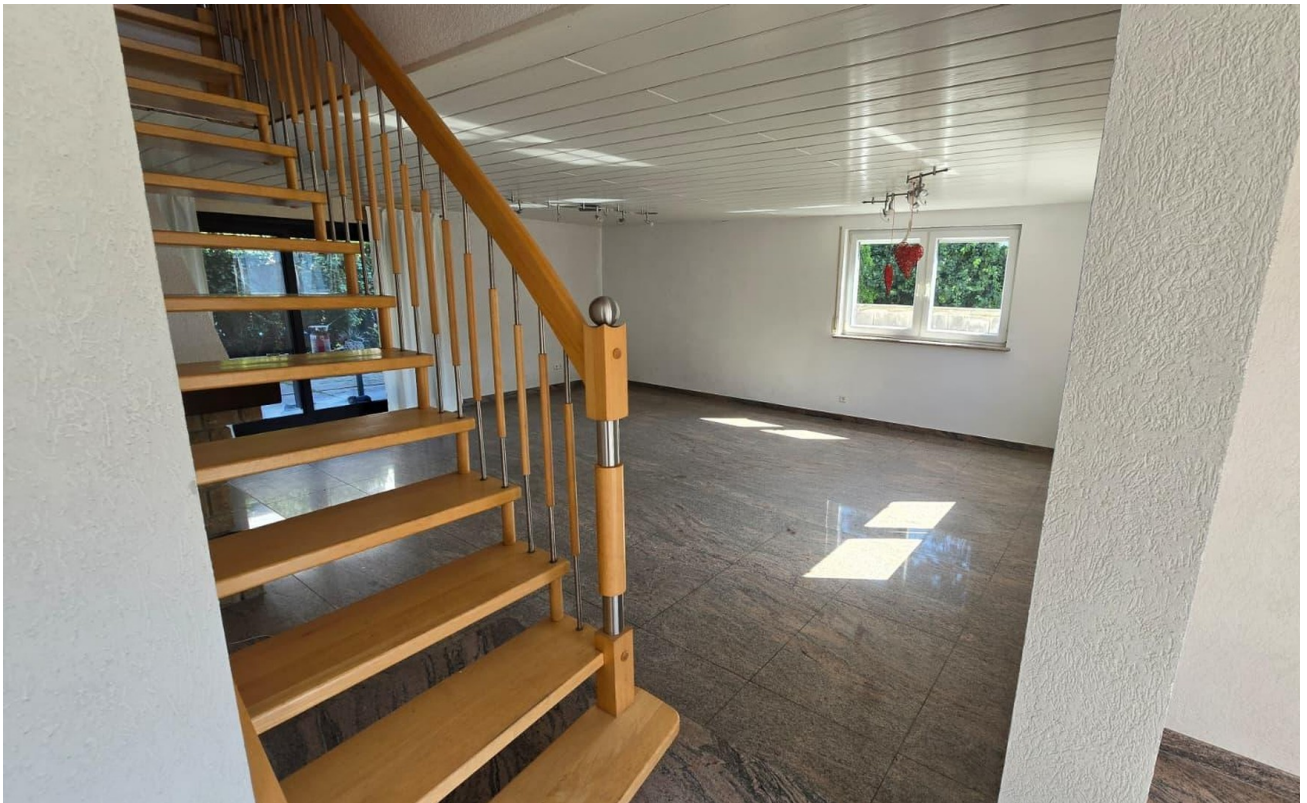


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Beispiel mit KI



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Beispiel als Arbeitszimmer KI



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer Beispiel mit KI



Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppenaufgang ins Dachstudio



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio Beispiel mit KI