

Exposé

Wohnung in Wertheim

**Einziehen & wohlfühlen: Frisch renovierte 3-Zi-Wohnung
76 qm mit Balkon in 97877 Wertheim-Wartberg**



Objekt-Nr. OM-419744

Wohnung

Verkauf: **197.500 €**

Berliner Ring 43
97877 Wertheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	8	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in Wertheim-Wartberg – sofort verfügbar

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Wertheim-Wartberg bietet ein helles, modernes Wohnambiente und eine funktionale Raumaufteilung. Auf ca. 76 m² Wohnfläche eignet sich die Wohnung ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist mit bereits installierten 2-fach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die zu einer guten Wärmedämmung und Energieeffizienz beitragen. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden.

Ein Fernwärmeanschluss ist vorhanden. Dadurch erfüllt die Immobilie die aktuellen gesetzlichen Anforderungen an die Wärmeversorgung (GEG, ehemals EnEV) und bietet Planungssicherheit im Hinblick auf zukünftige energetische Vorgaben.

Ausstattung & Details

- Wohnfläche: ca. 76 m²
- Zimmer: 3
- Frisch renoviert
- Balkon
- 2-fach verglaste Kunststoffenster
- Fernwärmeanschluss
- Kellerraum inklusive
- Tiefgaragenstellplatz optional
- Gepflegter Gesamtzustand
- Sofort verfügbar
- Energieausweis
- Verkauf courtagefrei

Ein Energieausweis liegt vor und wird im Rahmen der Vermarktung zur Verfügung gestellt.

Diese Eigentumswohnung stellt eine solide Investition oder ein komfortables neues Zuhause dar.

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und über einen Aufzug erschlossen, was eine nachhaltig gute Vermietbarkeit, insbesondere an Senioren oder mobilitätseingeschränkte Personen, unterstützt. Die vorhandene Infrastruktur sowie die Ausstattung tragen zu einer stabilen Nachfrage bei.

Bei einer Neuvermietung ist eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 795 € erzielbar. Diese Angabe dient als unverbindliche Mietpreisindikation und stellt keine Garantie dar. Die tatsächliche Miethöhe richtet sich nach Marktentwicklung, Nachfrage und vertraglicher Ausgestaltung.

Durch den Fernwärmeanschluss gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die vorhandenen 2-fach verglasten Kunststofffenster bietet die Immobilie zusätzlich Planungssicherheit im Hinblick auf zukünftige energetische Anforderungen, was das Investitionsrisiko reduziert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Schweigert Express Logistik GmbH

Erbachshof 8

97249 Eisingen

Lage

Die Wohnung befindet sich im Berliner Ring 43 in 97877 Wertheim-Wartberg.

Schulen, Kindergärten und Apotheken sind ebenso fußläufig erreichbar wie Supermärkte und das Krankenhaus. Die Lage bietet damit eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie kurze Wege für Familien, Berufstätige und Senioren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



neue Türen

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Kinbderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Balkon



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

