

# Exposé

## Wohnung in Erbes-Büdesheim

### Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon & großem Keller – attraktive Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-423450

#### Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Jennifer Schäfer

55234 Erbes-Büdesheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und kürzlich renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon überzeugt durch ruhige Feldrandlage und einen funktionalen Grundriss – ideal für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einem Sechs-Parteien-Haus in Erbes-Büdesheim nahe Alzey und verfügt über ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nach dem Auszug des aktuellen Mieters Ende März steht die Einheit mieterfrei zur Verfügung und kann flexibel neu vermietet oder selbst genutzt werden. Die Wohnung war zuletzt zu 9,90 Euro pro Quadratmeter (kalt) vermietet zzgl. Pkw-Stellplatz.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Separate Küche mit Platz für eine kleine Ess- oder Frühstücksecke
- Offenes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Süd-Balkon
- Schlafzimmer mit guter Stellfläche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Großer Kellerraum mit Fenster
- Eigener Pkw-Stellplatz

Im Zuge der Renovierung in 2024 wurden Boden- und Wandbeläge erneuert, wodurch die Wohnung einen zeitgemäßen und gepflegten Eindruck vermittelt. Auf dem Boden wurde ein robuster Klick-Vinyl verlegt, die Wände wurden mit einer leicht strukturierten Tapete neu tapeziert und die gesamte Wohnung weiß gestrichen.

Das Hausgeld beträgt 299,39 Euro. Davon sind 173,65 Euro umlagefähig.

Ein geräumiger, gemauerter Kellerraum mit Fenster sowie der zugehörige Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus runden das Angebot ab. Der Pkw-Stellplatz kann für 8.000 Euro zusätzlich erworben werden.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Feldrandlage in Erbes-Büdesheim, einer gewachsenen Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung, Natur und kurzen Wegen ins Umland – ideal für Mieter, die Wert auf Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Erbes-Büdesheim bietet eine grundlegende Infrastruktur mit Kindergarten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Ärzte sowie ein erweitertes Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen befinden sich im nahegelegenen Alzey, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraße B271 sowie die Autobahn A61 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Mainz, Worms und Kaiserslautern. Der Bahnhof Alzey bietet zudem regelmäßige Bahnverbindungen in die Region Rhein-Main und Rhein-Neckar.



# Exposé - Galerie



Balkon Blick Richtung Feld



Balkon Blick Richtung Ort



# Exposé - Galerie



Wohn- /Esszimmer



Wohn- /Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Hausansicht



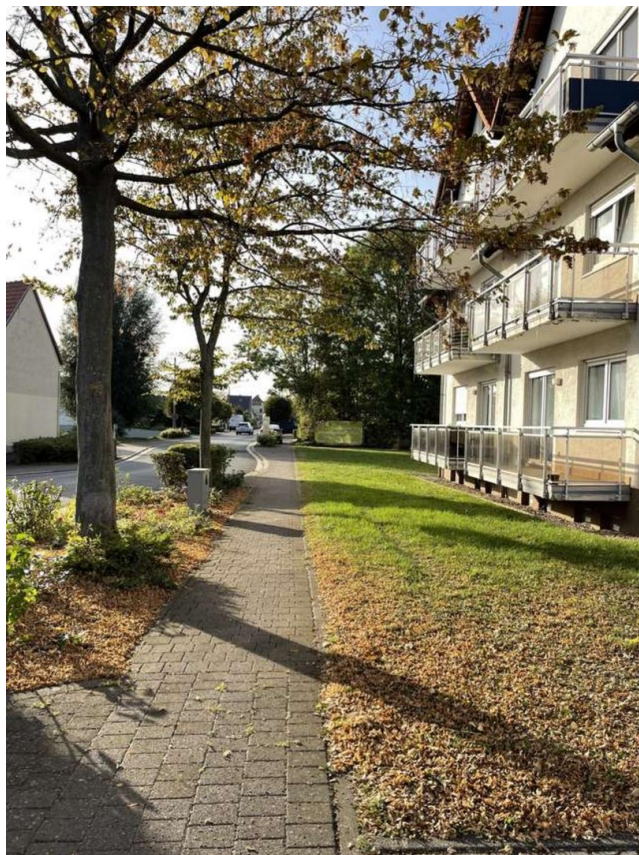
Badezimmer



# Exposé - Galerie

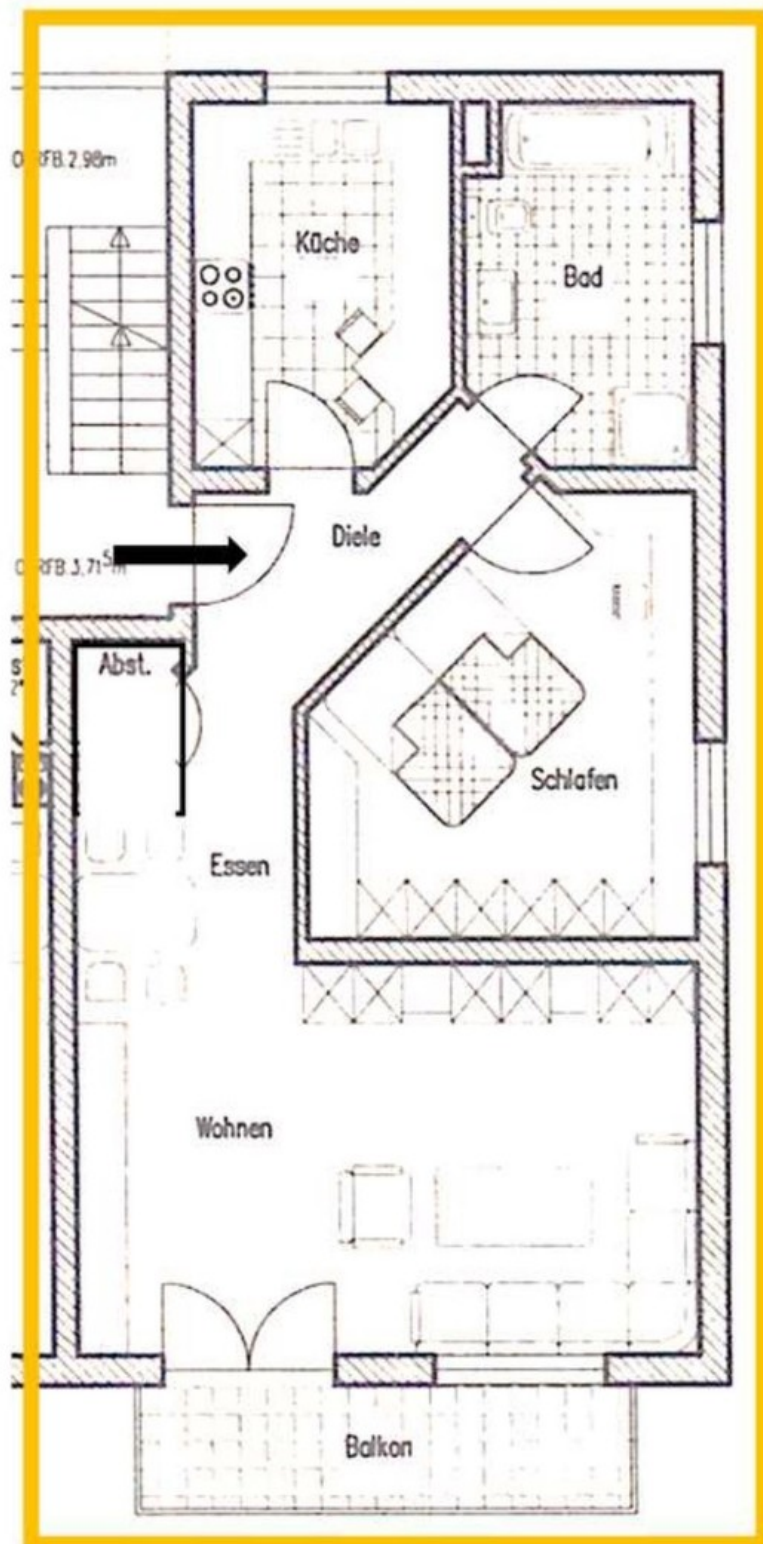


Badezimmer



Hausansicht Balkone

# Exposé - Grundrisse



Grundriss