

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wachenheim/Wstr.

Gepflegte 3-Zimmer-EG-Wohnung mit Südbalkon & Garage in Wachenheim a.d.W.



Objekt-Nr. OM-440528

Erdgeschosswohnung

Verkauf: 275.000 €

Ansprechpartner:
Karl-Heinz Appel

67157 Wachenheim/Wstr.
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	13.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	402 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie ihre ruhige Lage in Wachenheim an der Weinstraße.

Auf ca. 90 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine praktische Abstellkammer. Der nach Süden ausgerichtete Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Stunden im Freien. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ergänzt wird das Angebot durch gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie einen Waschraum, einen Trockenraum sowie einen Fahrradkeller.

Ein besonderes Plus ist die zur Wohnung gehörende Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor – komfortables Parken unmittelbar am Haus ist somit gewährleistet.

Das im Jahr 1985 errichtete Gebäude umfasst insgesamt 11 Wohneinheiten und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die im Jahr 2012 erneuert wurde. Die doppelt verglasten Fenster stammen aus dem Baujahr des Hauses.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet sich daher sowohl als solide Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung an.

Ausstattung

In den Wohnräumen wurde nachträglich ein Laminatboden verlegt, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Die Küche ist mit einem pflegeleichten PVC-Boden ausgestattet, während Badezimmer und separates WC zeitlos gefliest sind.

Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum der aktuellen Mieter und ist nicht Bestandteil des Verkaufs.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter wurden einzelne Bilddarstellungen teilweise digital bearbeitet.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 402 €. Darunter sind 132 € nicht umlagefähige Kosten, wie z.B. die Rücklagenzuführung in Höhe von 53 €.

Die Wohnung wird ausschließlich zusammen mit der zugehörigen Garage sowie dem zusätzlichen Stellplatz veräußert. Die ausgewiesenen Einzelpreise dienen lediglich der transparenten Darstellung der Gesamtkaufpreisstruktur.

Lage

Die attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in besonders ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Wachenheim an der Weinstraße – nur wenige Schritte von den umliegenden Weinbergen entfernt. Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden im Grünen ein.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke sowie eine Sparkasse sind bequem in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Wohnung selbst liegt in einer verkehrsarmen Sackgasse. Dadurch entsteht eine angenehm ruhige und sichere Wohnatmosphäre – ideal für alle, die entspanntes Wohnen in gewachsener Umgebung schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Flur zum Essbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss