

# Exposé

## Maisonette in Wörth am Rhein

### Ansprechende 4-Zimmer Maisonette Wohnung in Büchelberg



Objekt-Nr. OM-444893

#### Maisonette

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Phillip Scherff

Dorfbrunnenstr. 32  
76744 Wörth am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1950	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	230 €	Badezimmer	2
Heizkosten	170 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In diesem stilvollen Mehrfamilienhaus sind nach einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2020/2021 drei hochwertige Wohneinheiten entstanden, die den besonderen Altbaucharme mit modernstem Wohnkomfort vereinen. Außen präsentiert sich der Charakter des liebevoll erhaltenen Altbaus, innen erwartet Sie zeitgemäße Technik auf neuestem Stand.

Lichtdurchflutete Räume, großzügige Fensterflächen und ein sonniger Balkon schaffen im Wohnbereich eine helle, freundliche Atmosphäre und ein angenehmes Wohngefühl.

Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Gewerke vollständig erneuert. Das Gebäude verfügt über eine neue Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlage sowie eine komfortable Fußbodenheizung. Das moderne Heizsystem wird durch eine Wärmepumpenanlage (Inbetriebnahme 2023) ergänzt, die das gesamte Haus effizient und umweltfreundlich mit Wärme versorgt. Bereits 2022 wurde zusätzlich eine Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher installiert – damit ist das Objekt energetisch und technisch hervorragend aufgestellt.

Zusätzlich wurden die Innenwände der Wetterseite gedämmt, was zu einem verbesserten Wärme- und Wohnkomfort beiträgt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen:

Im ersten Obergeschoss – zugleich der Zugangsebene – befinden sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter, hochwertiger Einbauküche (bereits in der Miete enthalten), ein Tageslichtbad mit exklusiven Badmöbeln, ein separates Gästebad, eine praktische Abstellkammer sowie der direkte Zugang zum Balkon. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung. Beide Räume sind mit Klimaanlage ausgestattet, die Dachfenster verfügen über elektrische Außenjalousien. Sämtliche Rollläden in der Wohnung sind elektrisch bedienbar und lassen sich komfortabel per Knopfdruck schließen. Selbstverständlich ist die gesamte Wohneinheit mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller mit Abstellflächen sowie Platz beispielsweise für einen Gefrierschrank. Im Hof steht zudem eine praktische Fahrradgarage zur Verfügung.

Das Haus umfasst insgesamt nur drei Parteien. Die beiden weiteren Mieter sind ruhige und angenehme Nachbarn, sodass Sie hier ein harmonisches und entspanntes Wohnumfeld erwartet.

Die Photovoltaikanlage versorgt die Wärmepumpe mit Strom und trägt dadurch zu niedrigen Heizkosten bei. Der vor Ort erzeugte Strom wird den Mietern zu einem vergünstigten Tarif angeboten.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, können momentan keine weiteren Innenbilder veröffentlicht werden. Eine Besichtigung ist jedoch gerne nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Lage in Büchelberg bei Wörth am Rhein verbindet dörfliche Ruhe mit sehr guter Verkehrsanbindung. Eine Bäckerei ist fußläufig in etwa zwei Minuten erreichbar – ideal für den täglichen Bedarf. Durch die Nähe zur A65 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Wörth, Karlsruhe und Landau; über die Bundesstraße gelangen Sie zudem in wenigen

Minuten nach Frankreich. Die umliegende Natur des Bienwalds bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren direkt vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



