

Exposé

Maisonette in Wörth am Rhein (Büchelberg)

Ansprechende 5-Raum-Maisonette-Wohnung mit Terrasse in Büchelberg



Objekt-Nr. OM-461453

Maisonette

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:
Phillip Scherff

Dorfbrunnenstraße 32
76744 Wörth am Rhein (Büchelberg)
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	3.870 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	128,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	160 €	Badezimmer	1
Heizkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	330 €	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 die sonnige, teilweise überdachte Terrasse 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 im Rahmen der Modernisierung ausgewählte Innenwände gedämmt, was zu einem verbesserten Wärme- und Wohnkomfort beiträgt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen:

Im Erdgeschoss befinden sich das Esszimmer, die hochwertige Einbauküche (bereits in der Miete enthalten), ein modernes Tageslichtbad mit exklusiven Badmöbeln sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur teilweise überdachten Terrasse bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung: ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Büro bzw. Arbeitszimmer. Alle Räume sind mit Klimaanlage ausgestattet und bieten auch an warmen Sommertagen ein angenehmes Wohnklima. Die Dachfenster verfügen über elektrische Außenjalousien.

Sämtliche Rollläden der Wohnung sind elektrisch bedienbar und lassen sich komfortabel per Knopfdruck steuern. 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 lediglich drei Wohneinheiten und bietet dadurch ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

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:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

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

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



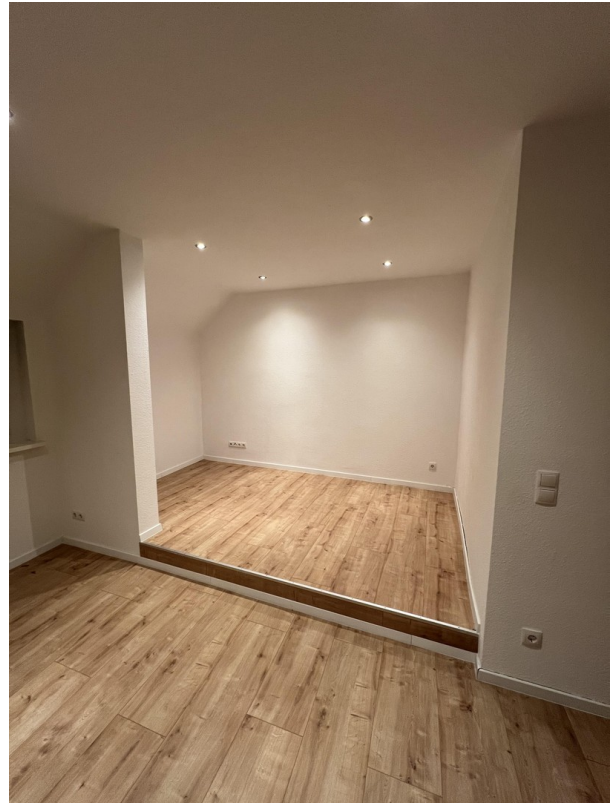
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

