

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wörth am Rhein

### Traumhaftes, freistehendes Zweifamilienhaus mit Waldblick, Pool, Sauna und Top Lage



Objekt-Nr. OM-463861

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.050.000 €**

76744 Wörth am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1969                    | Übernahme    | sofort            |
| Grundstücksfläche | 1.055,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | nach Vereinbarung |
| Etagen            | 3                       | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 6,00                    | Badezimmer   | 4                 |
| Wohnfläche        | 200,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 200,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 5                 |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.055m<sup>2</sup> in begehrter Wohnlage von Wörth am Rhein mit Waldblick, am Ende einer Sackgasse gelegen.

Die Immobilie vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus verfügt über ein flexibles Wohnkonzept mit einer großzügigen Erdgeschosswohnung sowie einem sanierten und ausgebauten Untergeschoss. Die vermietete Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss ergänzt das Gesamtangebot ideal. Dank separatem Zugang bietet sie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Immobilie wurde in wesentlichen Bereichen saniert und bietet zusätzliches Gestaltungspotenzial. Genehmigte Erweiterungsmöglichkeiten im Erdgeschoss eröffnen weiteres Entwicklungspotenzial.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über ein flexibles Wohnkonzept mit einer großzügigen Erdgeschosswohnung sowie einem sanierten und ausgebauten Untergeschoss.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen separaten Hauseingang, helle Räume sowie einen direkten Zugang zur Gartenterrasse. Große Glasfronten und eine überdurchschnittliche Deckenhöhe sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Das Badezimmer wurde bereits barrierefrei saniert.

Die Küche bietet direkten Zugang zur sonnigen Gartenterrasse sowie zum Wohn- und Essbereich. Dieser großzügige Bereich mit Kaminecke und Arbeitsbereich schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet direkten Zugang zum Schlafzimmer.

Ein direkter Zugang verbindet die Erdgeschosswohnung mit dem sanierten und ausgebauten Untergeschoss und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieser Wohneinheit. Dieses bietet ein Schlafzimmer, einen großzügigen Raum mit Küchenanschluss sowie ein Badezimmer mit Zugang zum Waschraum. Ergänzt wird die Ebene durch weitere Hauswirtschafts- und Nebenräume.

Der Außenbereich bietet ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität. Der Garten ist mit Pool, Pergola und großzügigen Terrassenflächen angelegt und schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus Natur und Wohnen. Eine Terrasse mit Außenkamin bietet einen zusätzlichen stimmungsvollen Aufenthaltsbereich im Freien. Die Außensauna ergänzt das Angebot und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Immobilie.

Ergänzt wird das Objekt durch eine Garage mit angrenzender Werkstatt sowie mehrere Stellplätze.

Die vermietete Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss ergänzt das Gesamtangebot ideal. Der separate Zugang erfolgt über die eigene Einfahrt und eine Außentreppe, die direkt zur Wohnungstür führt. Ein Flur verbindet alle Räume miteinander.

Im Obergeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, ein weiteres Zimmer mit Ankleidebereich / Abstellraum, ein Badezimmer mit separatem Waschraum und ein zusätzlicher Abstellraum.

Vom Wohnzimmer führt eine Treppe in das Dachgeschoss mit einem Schlaf- bzw. Arbeitszimmer sowie einem angrenzenden Ankleidebereich bzw. Abstellraum. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC mit Sitzduschwanne. Ein Balkon sowie Stellplätze gehören ebenfalls zur Einheit, die derzeit vermietet ist.

Die Immobilie wurde in wesentlichen Bereichen saniert und bietet zusätzliches Gestaltungspotenzial. Genehmigte Erweiterungsmöglichkeiten im Erdgeschoss eröffnen weiteres Entwicklungspotenzial.

Die Erdgeschosswohnung steht auch kurzfristig zur Verfügung und kann nach Vereinbarung bezogen oder individuell weiterentwickelt werden. Die Maisonettewohnung im Obergeschoss ist vermietet. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und bietet durch seine flexible Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Erdgeschosswohnung steht kurzfristig zur Verfügung und kann nach eigenen Vorstellungen weiter modernisiert werden.

Interessenten werden gebeten, sich mit vollständigen Kontaktdaten, Angabe der Erreichbarkeit sowie kurzen Angaben zur Kaufabsicht und Finanzierungssituation zu melden.

Dieses besondere Anwesen richtet sich an Käufer, die großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein naturnahes Wohnumfeld in attraktiver Lage schätzen und ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

## Lage

Das Anwesen befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Wörth am Rhein, am Ende einer Sackgasse und mit schönem Waldblick. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie die Anbindung an S-Bahn, Deutsche Bahn und Autobahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

So verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

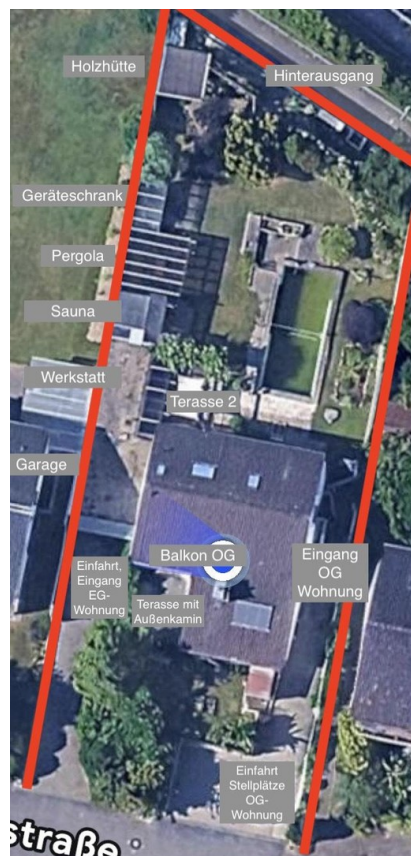
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garten mit Pool und Sauna



Grundstück

# Exposé - Galerie



Hausansicht



OG Wohnzimmer Treppe

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Küche und Essbereich



OG Schlaf- bzw. Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



DG Schlaf- bzw. Arbeitszimmer



DG WC mit Duschwanne



OG Balkon

# Exposé - Galerie



OG Treppe zur Haustür



OG Außentreppe

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

EG Grundriss

# Exposé - Grundrisse

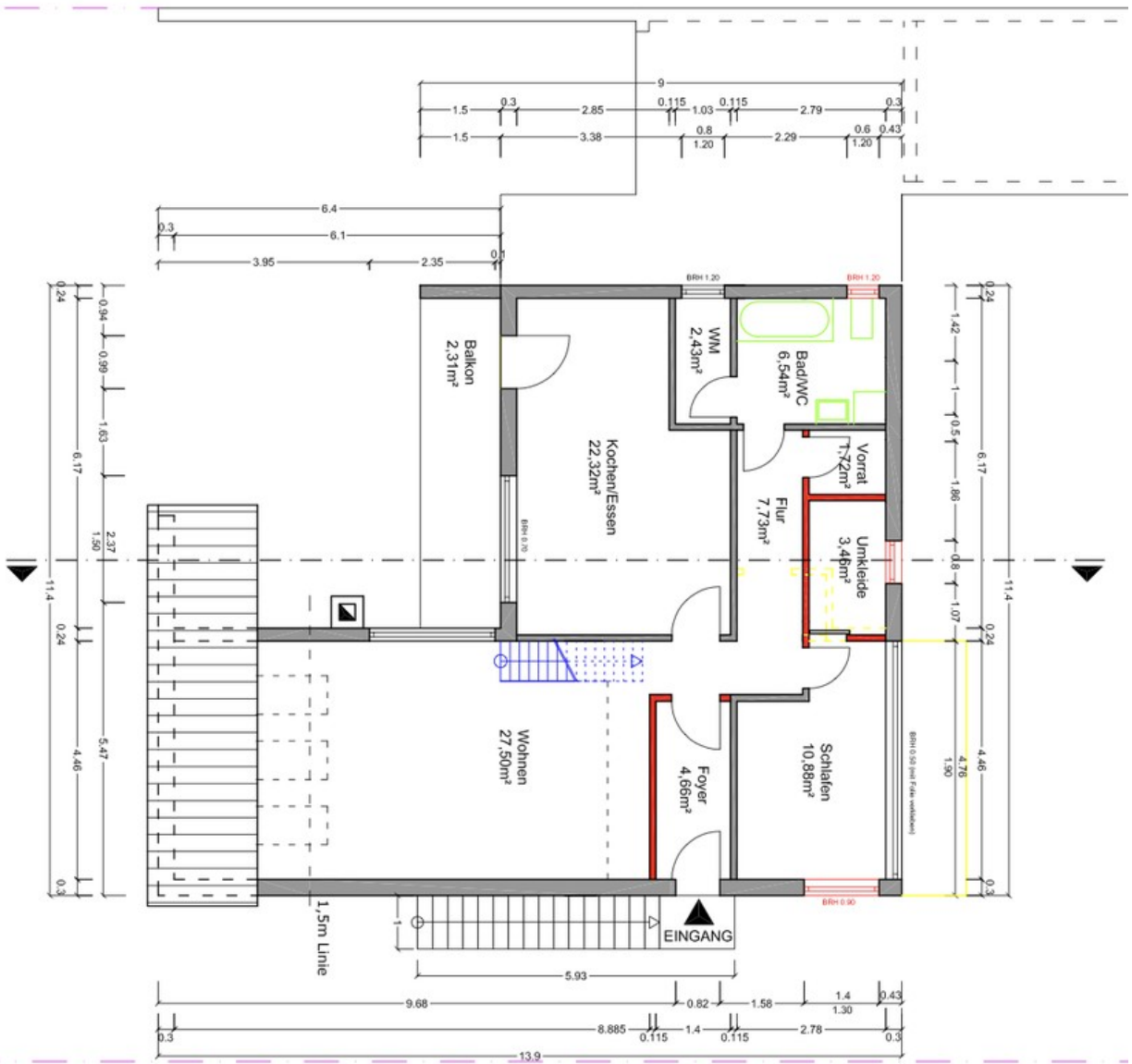


KELLERGESCHOSS

Keller Grundriss

# Exposé - Grundrisse

OG



Obergeschoss Grundriss

