

Exposé

Wohnung in Rülzheim

Moderne, gut geschnittene Obergeschosswohnung in Rülzheim



Objekt-Nr. **OM-464050**

Wohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:
Sergej Diener

76761 Rülzheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | |
|---------------|----------------------|
| Baujahr | 2016 |
| Etagen | 2 |
| Zimmer | 3,00 |
| Wohnfläche | 79,77 m ² |
| Nutzfläche | 5,38 m ² |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme |
| Hausgeld mtl. | 100 € |

| | |
|--------------|-------------------|
| Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zustand | gepflegt |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Etage | 1. OG |
| Stellplätze | 1 |
| Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne, gut geschnittene Obergeschosswohnung in Rülzheim (Baujahr 2016)

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige, energieeffiziente Bauweise. Das im Jahr 2016 errichtete Gebäude war seiner Zeit voraus und erfüllt auch heute moderne energetische Standards.

Massives 36,5 cm starkes Porotonmauerwerk, dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie eine effiziente Fußbodenheizung, betrieben über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, sorgen für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Nebenkosten.

Die Wohnung selbst präsentiert sich modern ausgestattet und bietet ein zeitgemäßes Wohnambiente. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung ist vermietet. Die Jährliche Kaltmitte beträgt 8.640 Euro

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung sowie eine energieeffiziente Haustechnik.

Eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt die gesamte Wohnung über eine angenehme Fußbodenheizung und sorgt in allen Räumen für gleichmäßige, behagliche Wärme. Die dreifachverglasten Fenster bieten hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz und tragen maßgeblich zu niedrigen Energiekosten bei.

Großformatige, pflegeleichte Fliesen unterstreichen das moderne Wohnambiente und verleihen den Räumen eine zeitlose Optik.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet moderne Elektrogeräte sowie ausreichend Stauraum – ideal für komfortables Kochen und Genießen.

Das Badezimmer ist geschmackvoll ausgestattet und verfügt über moderne Sanitärobjekte sowie eine zeitgemäße Gestaltung, die Funktionalität und Ästhetik harmonisch verbindet.

Die Kombination aus energieeffizienter Technik, durchdachter Ausstattung und hochwertiger Ausführung macht diese Wohnung besonders attraktiv für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und gewachsener Wohnlage von Rülzheim in der Römerstraße. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und bietet eine angenehme, ruhige Nachbarschaft mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, was den Standort besonders für Paare und Familien interessant macht.

Rülzheim verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Germersheim, Wörth und Karlsruhe. Über die nahegelegene B9 sowie die Autobahnen A65 und A5 sind auch größere Städte schnell erreichbar.

Zudem bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Naherholungsgebiete sowie Vereine und Sportmöglichkeiten sorgen für eine attraktive Lebensqualität.

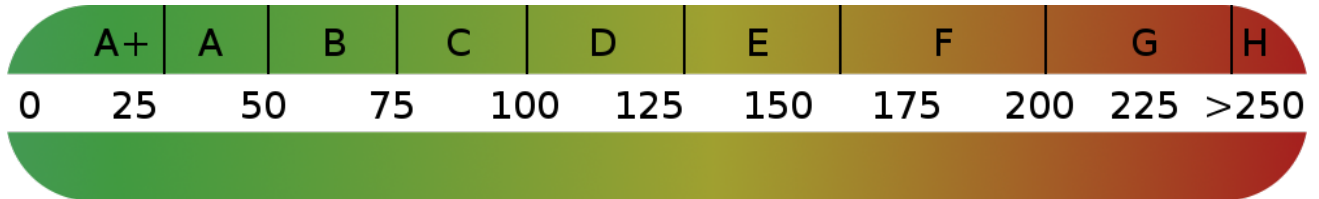
Insgesamt vereint die Lage ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und hervorragender Anbindung – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 14,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

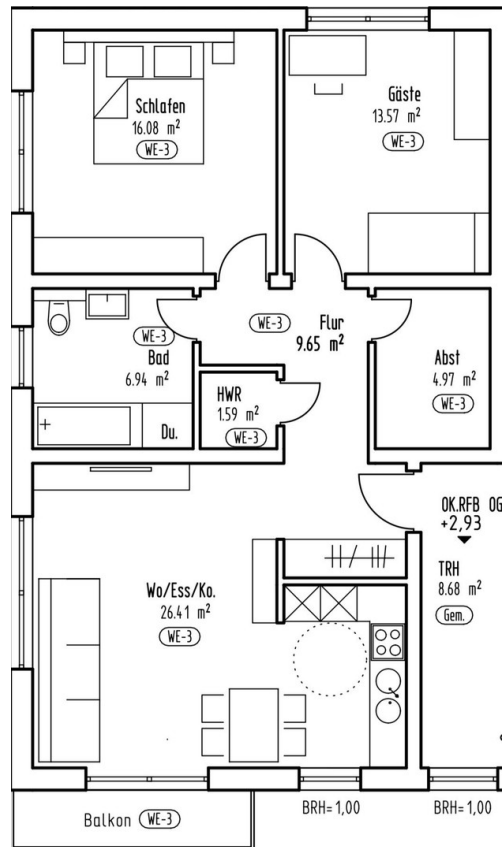


Gäste WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Grundriss



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnen Essen Kochen

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Abstellräume



Aussenansicht