

# Exposé

## Wohnung in Worms

**Solides Investment in Rheinnähe: Kürzlich sanierte, gut vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Worms!**



Objekt-Nr. OM-468308

**Wohnung**

Verkauf: **155.000 €**

67547 Worms  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine hervorragende Gelegenheit für renditeorientierte Investoren. Zum Verkauf steht eine charmante und sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Worms, nur wenige Schritte vom Rhein entfernt. Die Wohnung ist vermietet und erwirtschaftet aktuell eine solide Kaltmiete von 720 Euro monatlich, was einer attraktiven Bruttorendite von knapp 5,6 Prozent entspricht.

Die Immobilie befindet sich im dritten Obergeschoss eines 1950 erbauten Mehrfamilienhauses, welches über keinen Aufzug verfügt. Auf ca. 63 Quadratmetern Wohnfläche verteilen sich drei optimal geschnittene Zimmer, die sich ideal an die Bedürfnisse der Mieter anpassen. Die Wohnung wurde erst vor kürzerer Zeit saniert und präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten und modernen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 5 Quadratmeter große Balkon auf der ruhigen Gebäuderückseite, der den Mietern einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für ausreichenden Stauraum. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zuverlässige Gas-Zentralheizung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung punktet mit ihrer außergewöhnlichen Lage in der Rheinstraße 56 in Worms. Die unmittelbare Nähe zum Rhein bietet einen enormen Freizeitwert. Die Rheinpromenade lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen am Wasser ein. Diese Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür machen die Wohnlage bei Mietern äußerst begehrt.

Gleichzeitig ist die historische Innenstadt von Worms mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und gastronomischen Einrichtungen schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren wie Mannheim oder Ludwigshafen gewährleistet. Eine Lage, die eine nachhaltige Vermietbarkeit verspricht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

