

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Worms

### Einziehen und wohlfühlen: Top modernisierte 3-Zimmer-ETW in zentraler Lage - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-470555

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Sarah Catrein

Gartenstraße 8  
67547 Worms  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	432 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss befindet sich in zentraler Lage von Worms und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie den durchdachten Grundriss.

Auf ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle und freundliche Räume in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1975. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, sofort bezugsfertigen Zustand.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein modernisiertes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung ist nicht vermietet und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Paare oder kleine Familien, die zentral wohnen und ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen möchten.

## Ausstattung

- \* ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 3 Zimmer
- \* Erdgeschosswohnung mit Balkon
- \* Hochwertig modernisiertes Badezimmer
- \* Provisionsfrei für Käufer
- \* Separates Gäste-WC
- \* Umfangreich renovierte Wohnung (bezugsfertig)
- \* Kellerraum
- \* Stellplatz (separat erwerbbar)
- \* Aufzug im Haus
- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten
- \* Gaszentralheizung
- \* Baujahr Gebäude 1975, Wärmepumpe 2002
- \* Verbrauchsausweis, Effizienzklasse D, Endenergieverbrauch 124,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gartenstraße in Worms in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Wormser Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Cafés ist schnell erreicht, der Rhein mit Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Die

Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und urbanem Wohnumfeld macht die Lage attraktiv für Paare, Familien, Berufstätige und Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	124,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Stellplatz

