

Exposé

Wohnung in Philippsburg

**Großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit Balkon,
Gartenanteil und Garage- Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-289092**

Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Fächer Immobilien
Telefon: 07247 2069019

76661 Philippsburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,84 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	7,39 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss eines gepflegten 4-Familienhauses befindet sich die überaus geräumige Wohnung, welche mit 4,5 Zimmer und knapp 130 m² ein schönes Zuhause bietet. Die Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und dank großer verbauter Fensterelemente, welche im Jahre 2021 durch 3-fach verglaste Energiesparfenster erneuert wurden, besonders hell. Abgerundet wird das Ganze durch einen großen West-Balkon, eine Garage und einen großen im Sondernutzungsrecht stehenden Garten, der mit 158 m² genügend Fläche zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen der Kinder bietet. Hier kommt jedes Familienmitglied auf seine Kosten.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und kann nach Absprache bezogen werden.

Finanzierungshinweis: Gerade Familien mit mind. 1 Kind werden besonders gefördert und können je nach Voraussetzungen ein zinsverbilligtes Darlehen (Programm Z-15 Darlehen) über die L-Bank abrufen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf mit der Finanzierung.

Zur Wahrung der Privatsphäre der Mieter, zeigen die dargestellten Bilder die damalige leerstehende, baugleiche Wohnung im darüberliegenden Obergeschoss, welche einen ersten Eindruck der Räumlichkeiten vermitteln soll. Im Rahmen einer Besichtigung kann die Wohnung jedoch selbstverständlich besichtigt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Die Wohnung wird von privat und daher provisionfrei verkauft.

Impressum:

Fächer Immobilien GmbH Deutschland

Lessingstr. 12, 76351 Linkenheim-Hochstetten

Amtsgericht Mannheim, HRB-Nº 732011, Firmensitz Linkenheim-Hochstetten

Steuernummer: 34426/03063

E-Mail: verkauf@faecher.immo

Telefon: +49(0)7247-2069019

Lage

Rheinsheim, ist eine liebens- und lebenswerte Gemeinde die ca. 3000 Einwohner beheimatet und zur Stadt Philippsburg des Landkreises Karlsruhe zählt. Hier wohnt man in ruhiger und naturnaher Umgebung, u.a. der nahegelegene Zugang zum Rhein sowie den Altrheinschleifen ermöglicht einen hohen Erholungswert. Für die Kleinen befindet sich in fußläufiger Nähe (ca. 250 Meter) ein Spielplatz.

Kleinere Einkäufe können im Dorfladen „Löwen“ oder im Hofladen „Mayerhof Coenen“ erledigt werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

Der Ort Rheinsheim grenzt unmittelbar an die Stadt Germersheim (Rheinland-Pfalz), Huttenheim und die Stadt Philippsburg. Rheinsheim selbst ist über die Bundesstraße 35, Germersheim-Bruchsal erreichbar, die in ihrer Verlängerung an die A5 angebunden ist. Über die B36 ist die Anbindung Karlsruhe-Mannheim/Ludwigshafen/Heidelberg sowie der Anschluss an die A6 und A61 gewährleistet.

Philippsburg (Rheinsheim) ist Mitglied im KVV wodurch der Zugang zum ÖPNV mit Verbindungen in weitere umliegende Städte und Gemeinden sichergestellt ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Essbereich mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Geräumiges Tageslichtbad



4-Familienhaus

Exposé - Galerie



Willkommen Zuhause!



Der eigene Garten!

Exposé - Grundrisse



Grundriss