



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SüBi-58011

## Wunderschöne 3 Zimmer Wohnung

### Eckdaten

**Kaufpreis** 265.000,00 €

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>81,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>90,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>
-------------------	--------------------

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Straße von Wörth am Rhein, eingebettet in einer familiären und nachbarschaftlichen Umgebung. Die unmittelbare Nähe zu mehreren Kindergärten, darunter der Hermann-Quack-Kindergarten und der Evangelische Kindergarten Martin-Luther-King, macht diese Lage besonders attraktiv für Familien. Kinder finden auf den umliegenden Spielplätzen zahlreiche Gelegenheiten zum Spielen und Entdecken.*

*Für Ihre täglichen Besorgungen bietet die Umgebung eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Der Marktkauf ist fußläufig erreichbar, ebenso wie die Drogeriemärkte Müller und dm sowie die Apotheke im Maximiliancenter. Sollten Sie mal etwas weiter weg müssen, gibt es an verschiedenen Stellen Parkmöglichkeiten und eine Tankstelle von TotalEnergies in der Nähe.*

*Die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen gut. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und die Bahnhaltestelle Maximiliansau West ist ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar. Dies ermöglicht es Ihnen, bequem und zügig in die umliegenden Städte zu gelangen. Der nächstgelegene internationale Flughafen kann durch eine kurze Fahrt über die nahegelegenen Autobahnen erreicht werden, was besonders für Geschäftsreisende oder Urlaubsflüge von Vorteil ist.*

*Kulinarische Genüsse kommen hier auch nicht zu kurz. In unmittelbarer Nähe liegen mehrere Restaurants, darunter das beliebte El Paso und der Asia Imbiss. Auch zum Abend hin bieten sich mit Treffpunkten wie der Trefferia angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten.*

*Fit bleiben können Sie in der ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernten Udo's Fitness World. Entspannung und Genuss finden Sie in den umliegenden Parks, ideal für eine ruhige Auszeit oder einen Spaziergang in der Natur.*

*Die Gegend zeichnet sich außerdem durch eine niedrige Leerstandsquote aus, was für die Attraktivität und Beliebtheit des Wohnortes spricht. Das Durchschnittsalter der Bewohner liegt bei etwa 44 Jahren, was auf eine ausgewogene Mischung von jungen Familien und älteren Anwohnern hinweist.*

*Diese Immobilie bietet somit ideale Voraussetzungen für ein angenehmes und bequemes Wohnen in einer gut angebundenen und kinderfreundlichen Umgebung.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*In 76744 Wörth am Rhein, erwartet Sie eine charmante Wohnung, das sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien eignet. Auf einem Grundstück von 96 Quadratmetern bietet dieses Objekt eine Wohnfläche von 81 Quadratmetern, was eine optimale Raumaufteilung und Nutzung der Fläche ermöglicht.*

*Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zur Entspannung ein, während die weiteren Zimmer flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können.*

*Ein besonderes Highlight ist der Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, an sonnigen Tagen im Freien zu entspannen oder Gartenarbeiten nachzugehen. Zusätzlich bietet der Balkon eine weitere Fläche, um frische Luft zu genießen und einen entspannten Ausblick zu genießen.*

*Die Wohnung ist zudem unterkellert, was zusätzlichen Stauraum schafft und Ihnen die Möglichkeit gibt, diesen Bereich für verschiedene Zwecke zu nutzen, sei es als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt.*

*Die Lage in Wörth am Rhein kombiniert die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, was dieses Objekt besonders attraktiv für Menschen macht, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen.*

*Diese Wohnung vereint auf kompakter Fläche alle Elemente, die ein gemütliches und funktionales Zuhause ausmachen, und bietet somit eine hervorragende Gelegenheit für Immobilieninteressenten, die auf der Suche nach einem eigenen Heim in einer angenehmen Umgebung sind.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

*Das charmante Wohnung einer ruhigen Wohngegend von Wörth am Rhein bietet mit seinen 81 Quadratmetern Wohnfläche und einem gleichgroßen Grundstück viel Platz für ein gemütliches Familienleben. Es verfügt über drei lichtdurchflutete Zimmer, die sowohl für Paare als auch für kleine Familien ideal geeignet sind. Die Lage ist besonders attraktiv für Familien: In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten wie der Hermann-Quack-Kindergarten und der Kindergarten Martin-Luther-King, sodass kurze Wege für die kleinen Familienmitglieder garantiert sind.*

*Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, was dieses Objekt auch für Pendler besonders interessant macht. Die nächstgelegene Bushaltestelle sowie die Bahnstation Maximiliansau West sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der internationale Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist bequem mit dem Auto erreichbar und auch die Anbindung an die Autobahnen A65 und A5 ist optimal.*

*Für die Freizeitgestaltung stehen verschiedene Spielplätze und ein Park in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Sportbegeisterte können sich im nahegelegenen Fitnessstudio Udo's Fitness World austoben. Das vielfältige kulinarische Angebot mit Restaurants wie dem El Paso oder dem Asia Imbiss sorgt für abwechslungsreiche Abende.*

*Alltagsbesorgungen lassen sich ebenfalls mühelos erledigen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Supermärkte wie Marktkauf, Drogerien wie dm und Müller sowie die Apotheke im Maximiliancenter. Ein nahegelegener Kiosk und ein Paketshop erleichtern zudem den Paketversand.*

*Das zum Haus gehörende Grundstück bietet Ihnen einen kleinen, pflegeleichten Garten, der hervorragend für entspannte Stunden im Grünen genutzt werden kann. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen perfekten Rückzugsort an lauen Sommerabenden. Zusätzlich bietet der Keller zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.*

*Diese Immobilie ist aufgrund ihrer hervorragenden Lage, der erstklassigen Infrastruktur und der familienfreundlichen Umgebung eine perfekte Wahl für alle, die ein harmonisches und gut angebundenes Zuhause suchen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

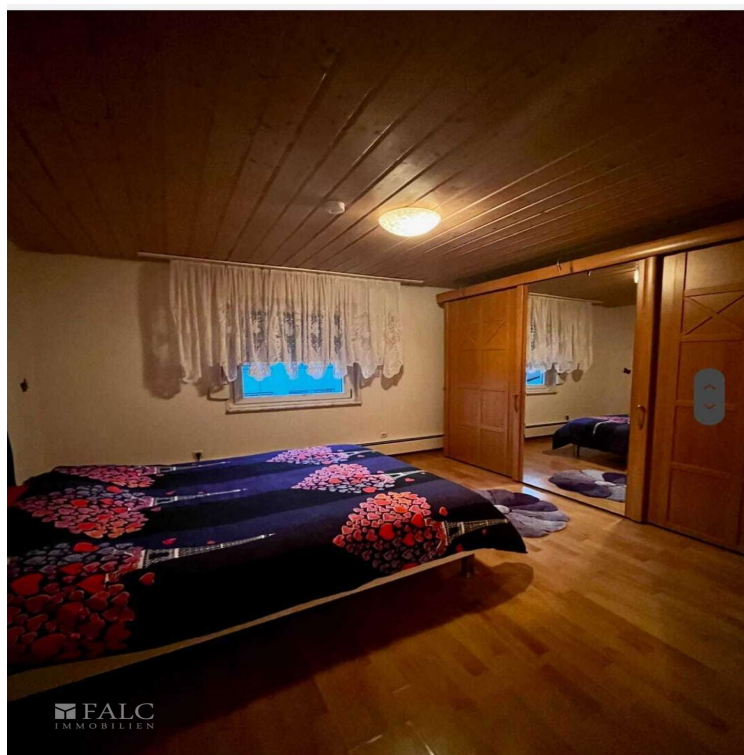
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

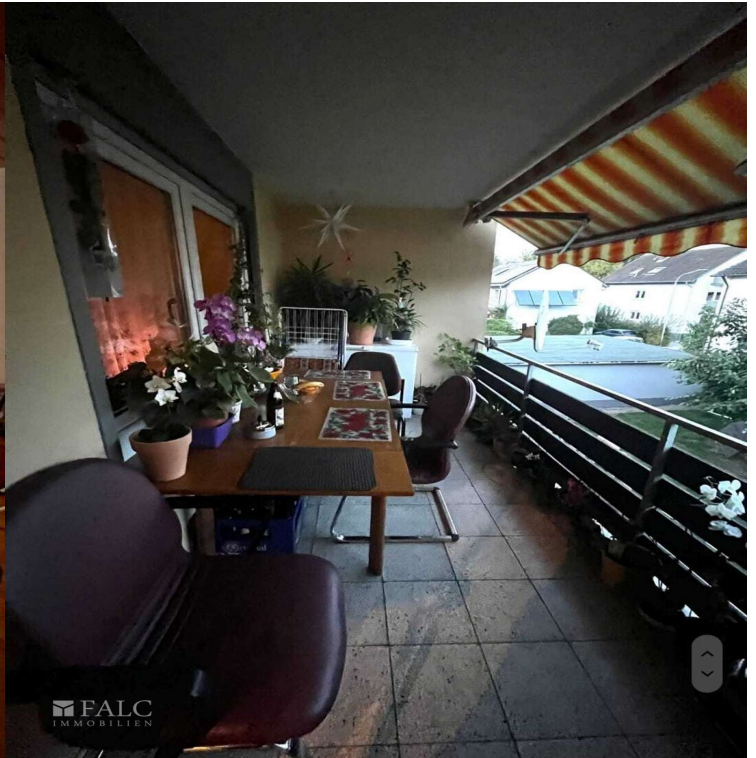




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **3**      Registriernummer: RP-2024-004979167

Energieverbrauch **3**      Treibhausgasemissionen **3** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>

0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
A+	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch ab Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> angabepflichtig auch Leerlaufschuldräge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Erdbeckenhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
Energieausweis gemäß § 79 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 GEG 2023