

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wörth am Rhein Mehrgenerationenhaus top-renoviert



Objekt-Nr. OM-295371

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:

Jan

Telefon: 0151 59002370

Mobil: 0151 59002370

76744 Wörth am Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	177,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde in 1955 erbaut. Im Jahr 2016 wurde eine Kernsanierung durchgeführt, das DG ausgebaut, Dach incl. Gaupen neu erstellt und Aussenwände isoliert. Fenster wurden erneuert, sämtliche Installationen auch. EG wurde in dem Zuge zu einer kleinen 2-Zimmer Wohnung abgetrennt. Auf jeder von den 3 Etagen befindet sich WC, Bad und Küche bzw. Vorbereitung für Küche in der mittleren Etage. Das DG ist vorbereitet für einen eventuellen Umbau als ein großes ungetrenntes Wohnzimmer oder auch im Gegenteil kann es noch geteilt werden, damit ein zusätzliches Zimmer entsteht. Bei der Sanierung wurde auf Verwendung umweltfreundlicher Materialien geachtet. Die Innentüren sind aus Vollholz, die Dämmung aus Holzfaserdämmstoff (Zwischensparrendämmung 160mm und 40mm Aufsparrendämmung), selbst die Dämmung der Aussenwände wurde als 100mm Holzfaserdämmung ausgeführt. Der Keller vom Haus ist massiv aus Beton und absolut trocken. Die Doppelgarage wurde in 2 Einzelgaragen getrennt und das Dach neu abgedichtet. Es liegen auch Rohre für eventuellen Einbau von PV Anlage auf dem Dach.

## Ausstattung

Die Besonderheit ist die Heizung. Es ist ein Holzvergaserkessel mit 1600 l Pufferspeicher. Das Anzünden kostet weniger Zeit wie das Rauchen einer Zigarette. Auf Wunsch kann eine Wärmepumpe ergänzend installiert werden, es ist alles dafür vorbereitet. EG ist vermietet an eine Institution, somit sind Mieteinnahmen sicher.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Altteil von Wörth, in direkter Nähe des großen LKW-Werks, in einer ruhigen Lage am Altrhein.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	238,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

