



## FRANKREICH-ELSASS -Schöne helle Wohnung in Wissembourg

 146683975#djjVHE

Objektnummer

 1948

Baujahr

 117 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 4

Zimmer

## Die Immobilie

Gepflegte 4-Raum-Wohnung mit Einbauküche in Wissembourg

Es handelt sich bei dieser Wohnung um eine hübsche gepflegte 4-Zimmer Wohnung in Wissembourg. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zählen neben vier attraktiven Zimmern zu dem Apartment. Ein schöner Balkon mit Abstellraum lädt zum Verweilen ein.

Beheizt wird das Objekt, das sich in einem Haus aus dem Jahr 1948 befindet, durch eine Elektro-Heizung. Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Des Weiteren gehört ein Kellerraum zur Immobilie, der Ihnen ausreichend Stauraum bietet. Eine Einbauküche steht Ihnen außerdem zur Verfügung. Die Wohnung kann provisionsfrei übernommen werden.

Überzeugen Sie sich von dieser schönen Wohnung in ruhiger Lage von Wissembourg.

## Flächen

Wohnfläche	<b>117,49 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etagen	<b>2</b>
Etage	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1948</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>ab sofort</b>
----------------------------	------------------

zurzeit vermietet	<b>nein</b>
-------------------	-------------

Denkmalschutz	<b>nein</b>
---------------	-------------

## Ausstattung

Die Wohnung ist praktisch ausgestattet und wirkt sehr gemütlich, Ausreichend Stauraum und ein zusätzlicher Kellerraum bieten genügend Platz für alle Notwendigkeiten.

Befeuerung	<b>Elektro</b>
------------	----------------

Bodenbelag	<b>Dielen</b>
------------	---------------

Küche	<b>Einbauküche</b>
-------	--------------------

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Wissembourg ist eine französische Gemeinde mit 7487 Einwohnern im Elsass (Europäische Gebietskörperschaft Elsass). Die Stadt ist der Präfektur Bas-Rhin zugeordnet und liegt in der Region Grand Est. Die Stadt Wissembourg ist Mitglied und Sitz des Gemeindeverbandes Communauté de communes du Pays de Wissembourg.

Die Stadt liegt am Fluss Lauter, der in Deutschland entspringt, an jener Stelle der deutsch-französischen Grenze, an der der Oberrheingraben in den Pfälzerwald bzw. die Vogesen übergeht. Auf deutscher Seite liegt ihr gegenüber die Ortsgemeinde Schweigen-Rechtenbach.

Der Bahnhof Wissembourg ist Endpunkt einer von Haguenau im Süden kommenden Bahnlinie, die von TER Grand Est, einer Regionaltochter der SNCF, betrieben wird und der von Norden, aus Rheinland-Pfalz, heranführenden Bahnstrecke Neustadt-Wissembourg. Aus dieser Richtung haben Ausflügler am Wochenende und an Feiertagen von Ende April bis Ende Oktober eine Direktverbindung ab Mainz mit dem RE Elsass-Express und ab Koblenz mit dem Weinstraßenexpress. Wissembourg liegt im deutschen Verkehrsverbund Rhein-Neckar und im Karlsruher Verkehrsverbund.

Der Straßenverkehr ist nach Norden mit der Bundesstraße 38 über Bad Bergzabern und Landau in der Pfalz (A 65) an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Nach Süden verbindet die Départementsstraße D 263 Wissembourg mit Haguenau. Die D 3 verläuft parallel zur deutschen Grenze von Lauterburg (Autoroute A35) im Osten über Wissembourg nach Bitsch im Westen.

Wissembourg ist sehr gut an das touristische Radwegenetz im Elsass angeschlossen. Der deutsch-französische Pamina-Radweg Lautertal verbindet Wissembourg über den Wasgau mit dem pfälzischen Radwegenetz und über den Bienwald mit der Veloroute Rhein.

## Preise

Kaufpreis

**209.500 €**

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>17.01.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>230,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Strom</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1948</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>18.01.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen







## Kontakt

Michael O. Sassi



**T&S IMMOBILIEN**

Ludwig-Erhard-Allee 10, 76137 Karlsruhe

Telefon (Zentrale) **+49 721 170292450**

E-Mail **vermittlung@tus-immobilien.de**