





## Kleine Wohnung im Herzen von Rülzheim

<sup>100</sup><sub>104</sub><sub>04</sub> 146683991#djjVHE


Objektnummer

 1995

Baujahr

 57 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

BITTE SCHREIBEN SIE UNS NUR ÜBER DAS PORTAL - ANRUFEN KÖNNEN NICHT BEARBEITET WERDEN !

Bei dem zu vermietenden Apartment handelt es sich um eine schöne Einheit im Hinterhof eines Wohn- und Geschäftshauses im Herzen von Rülzheim. Die Einheit verfügt über zwei Zimmer und ein Badezimmer mit WC und Dusche.

Der Zugang erfolgt direkt vom Innenhof.

### Flächen

Wohnfläche	<b>57 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>2</b>
Etage	<b>2</b>

### Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1995</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

### Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.12.2024</b>
----------------------------	-------------------

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Hinterhauses eines Gebäudes mitten in Rülzheim und besteht aus 2 Zimmern, Küche und Bad.

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>

## Lage & Infrastruktur

Rülzheim liegt im südpfälzischen Teil der Oberrheinischen Tiefebene, im Dreieck zwischen Germersheim, Wörth am Rhein und Landau in der Pfalz. Im Süden streift der kurz zuvor aufgestaute Rottenbach das Ortsgebiet. Im Südwesten wird Rülzheim von einem ausgedehnten Wald begrenzt. Im Norden der Gemarkung befindet sich eine große landwirtschaftlich genutzte Ebene, die sich in nordwestlicher Richtung bis nach Landau erstreckt.

Durch Rülzheim fließt der aus dem Pfälzer Wald kommende Klingbach, der über den Michelsbach in den nahe gelegenen Rhein mündet.

Seit Dezember 2010 fährt die Stadtbahn Karlsruhe mit den Stadtbahnlinien S51 und S52 über Rülzheim. Der Ort selbst besitzt mit Rülzheim Bahnhof und Rülzheim Freizeitzentrum zwei Haltepunkte an der Bahnstrecke Schifferstadt-Wörth. Ersterer ersetzt seit Ende Dezember 2010 den ca. 250 Meter südwestlich gelegenen ehemaligen Bahnhof. Beide Haltepunkte liegen sowohl im Verbundgebiet des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) als auch in dem des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN).

Am östlichen Ortsrand verläuft die autobahnähnlich ausgebaute B 9. Rülzheim ist mit zwei Anschlüssen Rülzheim Nord und Rülzheim Süd an die Schnellstraße angebunden. Die A 65 befindet sich zirka neun Kilometer westlich von Rülzheim und ist über die L 493 zu erreichen.

## Preise

Kaltmiete	<b>390 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>110 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>nein</b>
Kaution	<b>1170,00</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.10.2025</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>244,60 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1995</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>23.10.2015</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**