GROßZÜGIGES EINFAMILIENHAUS MIT ANBAU UND GARTEN
76744 WÖRTH AM RHEIN

LEIBRENTEN-BOERSE.de



Geschätzter freier Marktwert ca. 385.000 €

Mindestgebot 109.000 € – Einmalzahlung im Bieterverfahren

*Lebenslanges Wohnrecht im Kaufpreis berücksichtigt – **kein sofortiger Einzug möglich***

SO FUNKTIONIERT DIESER BESONDERE KAUF

Dieses Einfamilienhaus mit Anbau und Garten in Wörth am Rhein wird als Kapitalanlage mit einem lebenslangen Wohnungsrecht für den 67-jährigen Eigentümer verkauft.

WICHTIG: Ein sofortiger Einzug oder eine Vermietung sind nicht möglich.

Der Verkäufer überlegt, später ins Ausland zu ziehen. Sollte er dann freiwillig auf sein Wohnrecht verzichten, kann die Immobilie auch früher selbst genutzt oder vermietet werden. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Das Wohnrecht ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Die Höhe der Einmalzahlung wird im transparenten Bieterverfahren ermittelt. Der Erwerb ist bei ausreichendem Eigenkapital ohne Bank möglich.

Der Kauf besteht aus 2 Bestandteilen:

1. WOHNRECHT – FEST

Lebenslanges Wohnungsrecht für den 67-jährigen Verkäufer. Es umfasst das gesamte Haus einschließlich Anbau.

Als Käufer können Sie die Immobilie erst nach dem Ende des Wohnungsrechts selbst nutzen oder vermieten.

2. EINMALZAHLUNG – IHR ANGEBOT

Die Höhe der Einmalzahlung bestimmen Sie mit Ihrem Angebot im transparenten Bieterverfahren.

Mindestgebot: 109.000 €



Kurz gesagt

Wohnrecht: fest · Einmalzahlung: Ihr Angebot



Ihre Vorteile als Käufer

Der geschätzte freie Marktwert dieser Immobilie beträgt ca. 385.000 €.

Durch das lebenslange Wohnrecht beginnt das Bieterverfahren bereits bei einer Einmalzahlung von **109.000 €**.

So können Sie mit wenig Kapital Immobilieneigentum erwerben.

Einmal zahlen – Eigentümer werden

Sie bezahlen den vereinbarten Kaufpreis mit einer einzigen Zahlung. Weitere Kaufpreisraten fallen nicht an.

Als Käufer sichern Sie sich bereits heute Immobilieneigentum zu einem Preis, bei dem das lebenslange Wohnrecht berücksichtigt ist.

Nach dessen Ende steht ihm die Immobilie grundsätzlich zur eigenen Nutzung, Vermietung oder zum Verkauf zur Verfügung.

Finanzierungshinweis:

Eine klassische Bankfinanzierung ist bei diesem Objekt nur im Nachrang möglich.

Die Einmalzahlung und die Kaufnebenkosten müssen aus eigenen Mitteln erbracht werden.



IMMOBILIENDATEN

Einfamilienhaus mit Anbau und großem Garten

Das Haupthaus bietet ca. 90 m² Wohnfläche. Hinzu kommt ein rund 45 m² großer, weitgehend ausgebauter Anbau im Hochparterre.

Im Untergeschoss des Anbaus befinden sich weitere, kleine Räume mit zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Hinzu kommen ein großer Garten, eine Garage und eine Werkstatt.

Baujahr:	ca. 1935
Flächen:	Haupthaus: ca. 90 m² Anbau: ca. 45 m² (weitgehend ausgebaut)
Grundstück:	ca. 576 m²
Besonderheiten:	Anbau mit zusätzlicher Ausbaureserve im Untergeschoss; großer Garten; Garage; Werkstatt; Solaranlage
Objektzustand:	Gepflegt, teilweise modernisiert
Heizung:	Gasheizung, 2019 erneuert
Freier Marktwert:	geschätzt ca. 385.000 €
Kaufpreis/ Mindestgebot:	109.000 €

IMMOBILIENBESCHREIBUNG

Dieses Einfamilienhaus in Wörth am Rhein bietet ein Haupthaus, einen direkt verbundenen Anbau und einen großen Garten.

Das um 1935 erbaute Haupthaus wurde teilweise modernisiert. Die Gasheizung wurde 2019 erneuert.

Der Anbau bietet zusätzliche Wohnfläche und Ausbaureserven.

Im Hochparterre befinden sich ca. 45 m² weitgehend ausgebaute Räume. Die Wohnnutzung ist nach Angaben des Eigentümers genehmigt. Für die Fertigstellung müssen unter anderem noch Heizkörper installiert werden.

Im Untergeschoss des Anbaus befinden sich weitere Räume mit Fenstern, die zusätzliches Ausbaupotenzial bieten. Eine Nutzung als Wohnraum müsste baurechtlich geprüft werden.

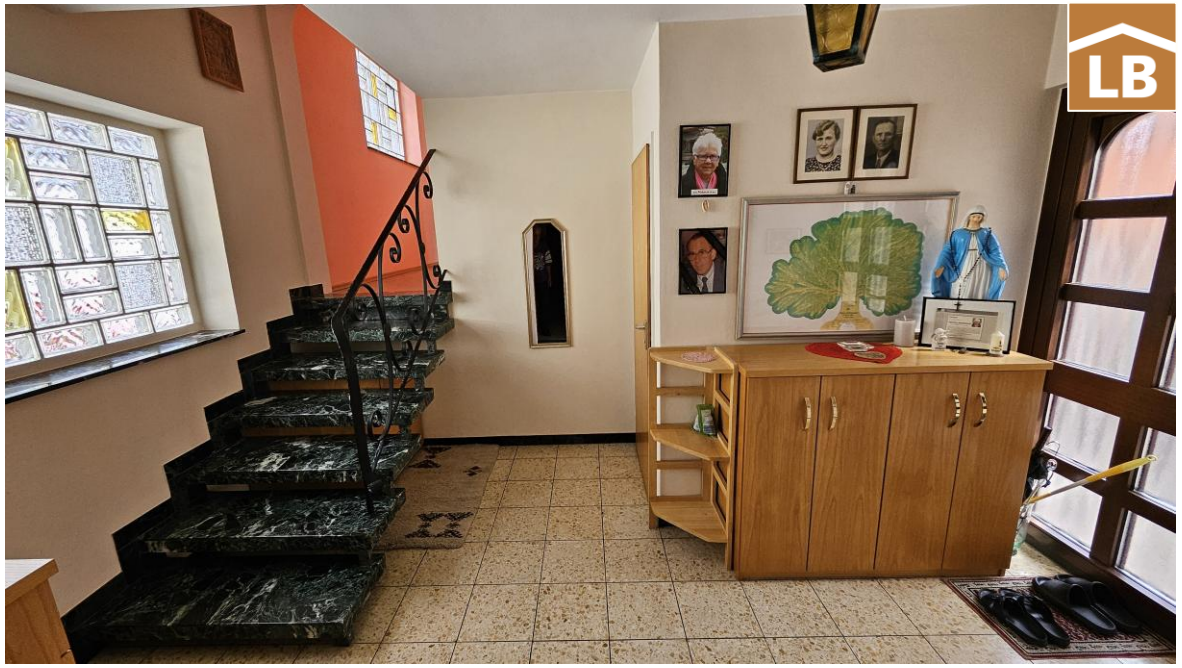
Zum 576 m² großen Grundstück gehören ein Garten, eine Garage mit elektrischem Rolltor, eine Werkstatt sowie eine Solaranlage.






SAMSUNG








Pforts




PUBLIC
BAR





GARAGE, GARTEN & AUßENANSICHTEN

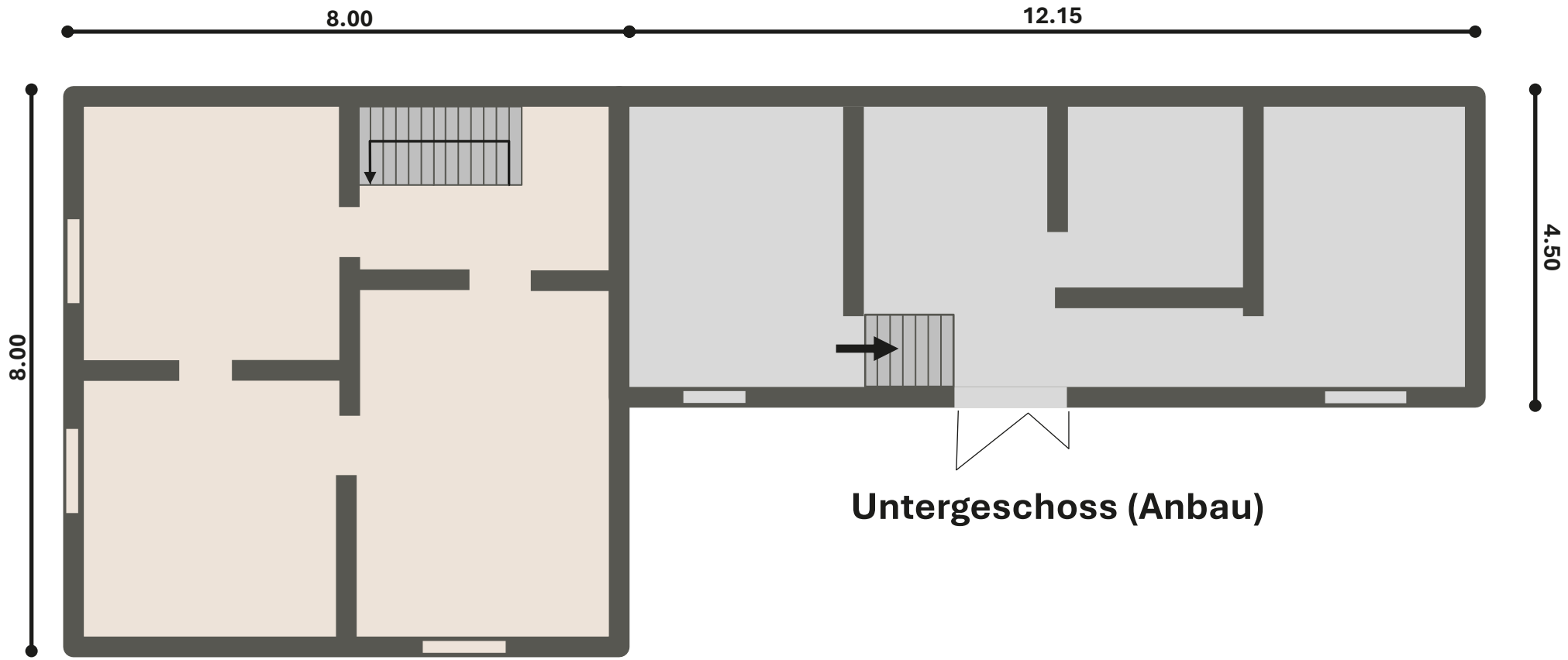




Zum Haus gehören eine Garage, eine Werkstatt und ein großzügiger Garten.

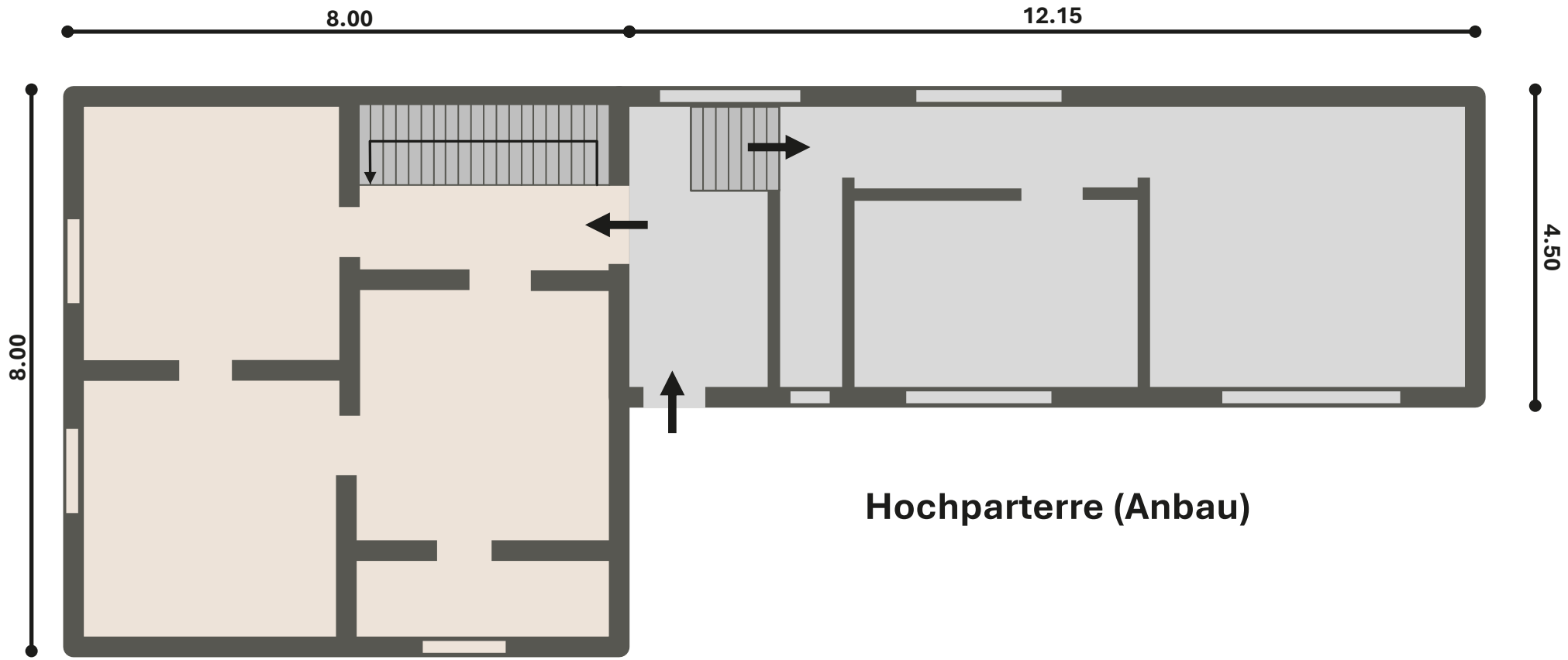


Grundriss



Hinweis: Die Zeichnungen basieren auf alten Plänen, sind nicht maßstabsgerecht und können vom aktuellen Zustand abweichen

Grundriss

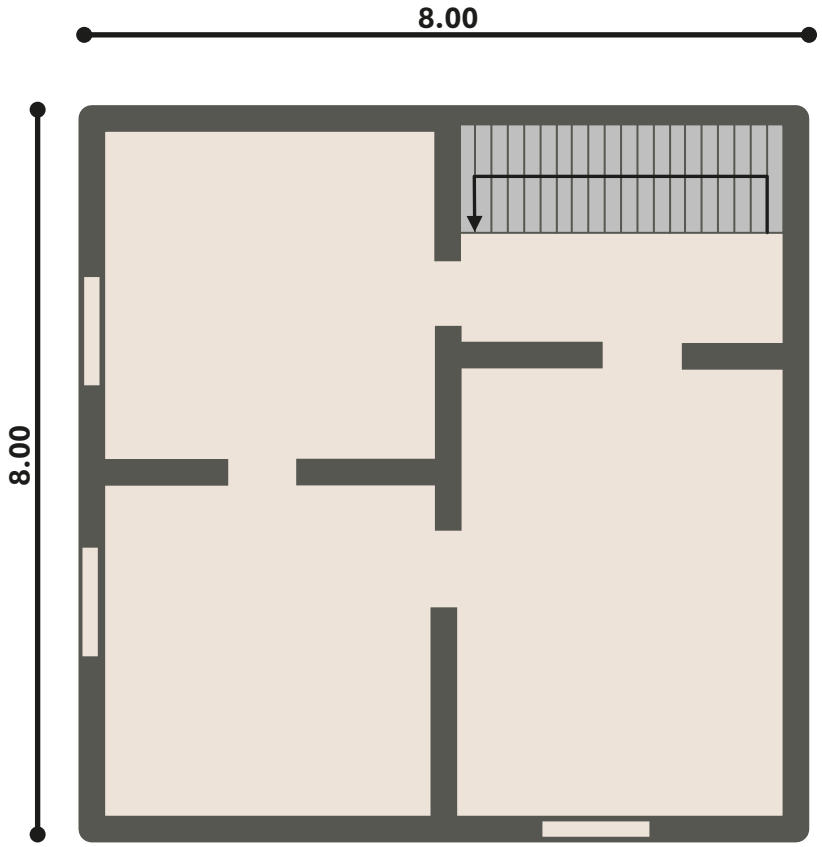


Grundrisse

Haupthaus	Anbau tlw. ausgebaut

Hinweis: Die Zeichnungen basieren auf alten Plänen, sind nicht maßstabsgerecht und können vom aktuellen Zustand abweichen

Grundriss



Grundriss
Dachgeschoß (Haupthaus)

Hinweis: Die Zeichnungen basieren auf alten Plänen, sind nicht maßstabsgerecht und können vom aktuellen Zustand abweichen

Lage von Wörth am Rhein



DIE BESONDERE LAGE

Wörth am Rhein liegt in der Südpfalz, unmittelbar vor den Toren Karlsruhes und mitten in einer **wirtschaftsstarken Region**. Die Stadt verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an wichtige Wirtschaftsstandorte.

Ein besonderer Standortvorteil ist das Mercedes-Benz-Lkw-Werk mit rund 10.000 Beschäftigten. Hinzu kommen der große Rheinhafen sowie zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe. Auch die Wirtschafts- und Technologieregion Karlsruhe bietet viele Arbeitsplätze und Entwicklungsmöglichkeiten.

Karlsruhe ist nur etwa 12 km entfernt. Über die A65, B9 und B10 sowie die Stadtbahn sind die umliegenden Städte gut erreichbar.

Für Kapitalanleger bietet das wirtschaftliche Umfeld eine interessante Perspektive für die spätere Vermietung oder Eigennutzung.

Ein Kurztrip nach Frankreich? Kein Problem! Die französische Grenze liegt ebenfalls nur rund 12 km entfernt. Auch der Rhein, die Südpfalz und der nahe Pfälzerwald bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Nähe zu Karlsruhe, die zahlreichen Arbeitsplätze und die gute Verkehrsanbindung machen Wörth am Rhein zu einem interessanten Immobilienstandort. Gerade für Kapitalanleger.

Eine Lage mit starker Wirtschaft, kurzen Wegen und langfristigem Potenzial.





Wörth am Rhein





ENERGIEAUSWEIS

EXPRESS-PASS 504331 https://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Gültig bis: 08.07.2036 Registriernummer: RP-2026-006503302 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	76744 Wörth am Rhein	
Gebäudeteil [2]	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1935	
Baujahr Wärmeerzeuger [3,4]	2019	
Anzahl der Wohnung	1 (105,0 m²)	
Gebäudenutzfläche (A_N)	126,0 m² ☑ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Gas	
Wesentliche Energieträger Warmwasser [3]	Gas	
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie — Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung [3]	☑ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen [5]	Anzahl: — Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☑ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Express-Pass GmbH
Dr. Johannes Liess
Lüchow 8
17179 Altkalen
Architekt
AK-MV 2735-09-1-a

ARCHITEKTENKAMMER MECKLENBURG-VORPOMMERN Dr. Johannes Liess 2735-09-1-a Architekt

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 09.07.2026

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

EXPRESS-PASS 504331 https://www.express-pass.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

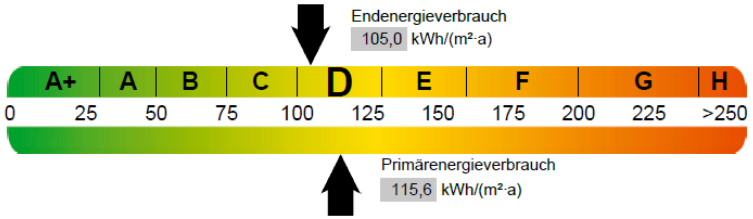
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: RP-2026-006503302 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 21,52 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



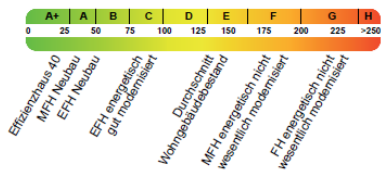
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 105,00 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.11.2024	31.10.2025	Gas	1,1	10 115,0	1 512,0	8 603,0	1,24
01.11.2023	31.10.2024	Gas	1,1	8 929,0	1 512,0	7 417,0	1,41
01.11.2022	31.10.2023	Gas	1,1	11 765,0	1 512,0	10 253,0	1,37

Vergleichswerte Endenergie[3]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



SO ERWERBEN SIE DIESE IMMOBILIE

Diese Immobilie wird mit einem lebenslangen Wohnungsrecht für den 67-jährigen Verkäufer angeboten.

Das Wohnrecht umfasst das gesamte Haus einschließlich Anbau.

Der Kauf besteht aus 2 Bestandteilen:

1. **WOHNRECHT - FEST**

   Lebenslanges Wohnungsrecht für den 67-jährigen Verkäufer.

2. **EINMALZAHLUNG – IHR ANGEBOT**

   Die Höhe der Einmalzahlung bestimmen Sie mit Ihrem Kaufangebot im transparenten Bieterverfahren.

   Mindestgebot: 109.000 €

   Der Kaufpreis wird einmalig bezahlt.

Sollte der Verkäufer später freiwillig auf sein Wohnrecht verzichten, kann die Immobilie nach dessen Aufhebung auch früher selbst genutzt oder vermietet werden.

DAS TRANSPARENTE BIETERVERFAHREN

Sie wissen jederzeit, wo Ihr Angebot steht.

1. Sie geben Ihr Angebot ab.

Ausgangspunkt ist das festgelegte Startgebot.

2. Sie sehen das aktuelle Höchstgebot.

Sie erkennen jederzeit, ob Ihr Angebot vorne liegt oder ob Sie überboten wurden.

3. Sie entscheiden selbst.

Werden Sie überboten, können Sie Ihr Angebot während der Laufzeit jederzeit erhöhen – auch mehrfach.

4. Ein fester Endtermin schafft Klarheit

Bis zum festgelegten Endtermin können Sie Ihr Angebot jederzeit anpassen.

Danach ist keine weitere Gebotsabgabe mehr möglich.

Kein Blindbieten. Keine zweite oder dritte Bieterrunde.

Ein transparentes Verfahren – und Sie entscheiden selbst, wie weit Sie mit Ihrem Angebot gehen möchten.





KOSTEN / BERECHNUNGSGRUNDLAGE / HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Nach der Preisangabenverordnung weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um ein Maklerangebot handelt.

Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag.

Finanzierungshinweis:
Eine klassische Bankfinanzierung ist nur im Nachrang möglich, weil das Wohnrecht zugunsten des Verkäufers erstrangig ins Grundbuch eingetragen wird.

Mindestgebot:

109.000 €

Verrentungswert (geschätzter freier Marktwert):

385.000 €

Käufercourtage:

3,57 % inkl. MwSt. vom Verrentungswert
= 13.744,50 € inkl. Mehrwertsteuer

Weitere Käufer-Kaufnebenkosten

Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer



WARUM DIESE IMMOBILIE?

- ✓ Attraktiver Einstiegspreis: Mindestgebot 109.000 € bei einem geschätzten freien Marktwert von ca. 385.000 €.
- ✓ Kauf ohne Bank: Einmalzahlung aus eigenen Mitteln – keine monatlichen Kaufpreisraten.
- ✓ Sofort Eigentümer werden: Heute günstig kaufen und langfristig in Immobilieneigentum investieren.
- ✓ Haus mit Potenzial: Ca. 90 m² Wohnfläche im Haupthaus und weitere ca. 45 m² im weitgehend ausgebauten Anbau.
- ✓ Zusätzliche Ausbaureserve: Weitere Räume im Untergeschoss des Anbaus bieten interessante Möglichkeiten.
- ✓ Wirtschaftsstarker Standort: Mercedes-Benz-Werk, Karlsruhe in der Nähe und Frankreich nur ca. 12 km entfernt.
- ✓ Langfristige Perspektive: Spätere Eigennutzung oder Vermietung nach Ende des lebenslangen Wohnrechts möglich.

SIE HABEN FRAGEN UND/ODER WÜNSCHEN EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN?

KONTAKT

immotax
LEIBRENTENBOERSE GmbH
Tilsiter Straße 8
45470 Mülheim

IHR ANSPRECHPARTNER

RALF SCHWARZHOF

TELEFON:
0208 – 38 56 311

MOBIL:
0175 – 77 988 93

ralf.schwarzhof@immotax.de

www.leibrenten-boerse.de

