

# Alles auf Neustart: unrenoviertes EFH – großes Westgrundstück – tolle Lage in Flörsheim-Dalsheim!

67592 Flörsheim-Dalsheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1337



**VERKAUFEN**  
**VERMIETEN**  
**VERTRAUEN**

seit 1961...  
**BASTIAN**  
Immobilien

**+49 6241 6141**  
**www.bastian-worms.de**  
**info@bastian-worms.de**

Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **469.000 EUR**



## Alles auf Neustart: unrenoviertes EFH – großes Westgrundstück – tolle Lage in Flörsheim-Dalsheim!

Objekt ID	1337
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	67592 Flörsheim-Dalsheim
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	63,98 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	633 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1940
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Separates WC
Käuferprovision	3,57% incl. MwSt.
Kaufpreis	469.000 EUR



## Objektbeschreibung

Beginnen wir mit der Habenseite dieses Einfamilienhauses: Es hat eine solide Bausubstanz und befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Ortsteil Flörsheim. Gepflegte Einfamilienhäuser säumen die ruhige Seitenstraße. Die idyllische grüne Umgebung mit Gärten sowie Feldern und Weinberge in Sichtweite verwöhnt das Auge. Trotzdem benötigt man von hier zu Fuß nur 3 Minuten zum nächsten Supermarkt und selbst der Bahnhof kann in 5-7 Gehminuten erreicht werden.

Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 Zimmern plus Kellerräumen sprechen für seine Familieneignung. Zur Verfügung steht außerdem eine Garage mit angrenzendem Schuppen.

Und auch das sonnige Grundstück bietet Groß und Klein jede Menge Platz für verschiedene Freizeitaktivitäten und Erholung vom Alltagsstress.

Noch ein Pluspunkt: Erst 2019 wurde eine neue Vissmann-Heizungsanlage inklusive Brauchwasserspeicher eingebaut.

Ende der 80er Jahre fand eine umfangreiche Renovierung und ein Ausbau der Kellerräume des ca. 1940 erstellten Hauses statt. Um die nach längerer Vermietung nun frei gewordene Immobilie für heutige Ansprüche fit zu machen, bedarf es allerdings weiterer Modernisierungsmaßnahmen.

Als äußeren Sympathieträger erfüllen eine rote Sandsteinmauer mit Zaun, Vorgarten, breite Dachüberstände, eine Gaube und Klappläden mit Bravour ihre Aufgabe.

Über die Garagenzufahrt führt der Weg zum zurückgesetzten und somit geschützten rückwärtigen Eingang des Anwesens.

Neben Diele, Gäste-WC, der Küche mit kleiner Speisekammer und dem direkt anschließenden Esszimmer, nimmt das großzügige Wohnzimmer die Hälfte der Wohnfläche im Erdgeschoss ein. Viel Gestaltungs- und Bewegungsfreiheit also für die Bewohner! Bis zum Boden reichende Eckfenster bzw. Türelemente öffnen den Raum zu Terrasse und Garten hin. Nun ja, der Garten... sagen wir mal so: Momentan ist er ein ökologisches Eldorado für Flora und Fauna, zukünftig wäre er andererseits aber auch eine im wahrsten Sinne des Wortes die „ideale Spielwiese“ für unterschiedlichste Gestaltungsideen.

Alte Holztreppe haben besonderen Charme. Ein sehr schönes Exemplar dieser Gattung mit geschwungenem Geländer stellt hier die Verbindung vom Erdgeschoss zur oberen Etage her. Zwei überhohe Glaselemente versorgen Treppenaufgang und Flur im Obergeschoss mit ausgiebiger Helligkeit. Der Grundriss dort besteht aus Tageslichtbadezimmer, zwei Schlafräumen und Achtung jetzt: einem Studio, dem die bis zum First reichende Deckenhöhe und Sichtbalken zu außergewöhnlichem Ambiente verhelfen. Von ihm gelangt man auf einen Balkon mit Panoramablick ins Grüne und in das vierte Zimmer.

Nicht ungewöhnlich für Gebäude älteren Ursprungs ist eine außenliegende Kellertreppe.

Praktischerweise ebenso gut geschützt wie der Hauseingang, kann sie trockenen Fußes betreten werden. Hobby- und Partyraum, Lagerkeller, Waschkeller und Tank-/Heizraum bilden zusammen eine beachtliche Nutzfläche.

Bei einem Eigenheim muss es adäquate Parkmöglichkeiten geben, deshalb finden in der Garage und auf deren Zufahrt PKW und Co. genügend Stellfläche. Zweiräder, Gartenutensilien u. ä. kommen in den Anbauten der Garage unter.

## Ausstattung

Bis auf die bereits erwähnte neuwertige Heizungsanlage datiert die Ausstattung aus dem



Ursprungsbaujahr oder dem Zeitraum der Modernisierung 1987/88.

Braune Holzfenster mit Isolierverglasung, holzverkleidete Decken und tlw. Rauputzwände sind typische Vertreter dieser Ära.

Der in nahezu allen Räumen verlegte Dielenboden und die schöne Holzterasse haben schon bessere Tage gesehen. Meist lohnt sich jedoch eine Aufarbeitung, prägen doch gerade diese Details die spezielle Atmosphäre eines älteren Gebäudes.

Das geräumige Tageslichtbad verfügt über Wanne, Dusche, Waschbecken und WC. Sein Fliesendesign in Beige-braun und beige Sanitärobjekte verweisen eindeutig auf das Jahrzehnt der letzten Erneuerung.

Summa summarum handelt es sich um ein Haus, bei dem etwas mehr als nur ein wenig frische Farbe nötig ist. Doch spätestens, wenn sich Haus und Garten in eine familiäre Wohlfühloase verwandelt haben, dann wird klar, dass der Einsatz aller Mühe wert war.



# Lage

Flörsheim-Dalsheim in der „Rhein Hessischen Toskana“ und somit im Herzen des Wonnegaus gelegen, gehört zur Verbandsgemeinde Monsheim. Der Weinbauort obwohl von einer malerischen Landschaft umgeben, besitzt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Einzelhandels-/Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind ebenso vorhanden wie Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten und Realschule plus.

Straußwirtschaften der ansässigen Winzer laden in ihre beschaulichen Innenhöfe ein, wo sich rheinhessische Lebensfreude mit südländischem Flair vereint und man bei einem Gläschen köstlichen Rebensaftes mit netten Menschen schnell ins Gespräch kommt. Für Spaziergänge eignet sich die pittoreske Kulisse der historischen Fleckenmauer genauso wie die umliegenden Weinberge. Das vielfältige Vereinsleben, diverse Freizeiteinrichtungen und Veranstaltungen stehen einmal mehr für die hervorragende Wohnqualität.

Für den Individualverkehr aber auch mit Bus oder Bahn ist Flörsheim-Dalsheim schnell erreichbar. Die nur 6 km entfernte Anschlussstelle Worms-Nord zur A 61 gewährleistet den schnellen Zugang in das Ballungsgebiet Rhein-Main und die Metropol-Region Rhein-Neckar. Über das Schienennetz führt der Rheinland-Pfalz-Takt auf der Strecke Worms/Alzey-Bingen nach Flörsheim-Dalsheim.





**VERKAUFEN**  
**VERMIETEN**  
**VERTRAUEN**

SEIT 1987  
**BASTIAN**  
Immobilien

+49 6241 6141  
[www.bastian-worms.de](http://www.bastian-worms.de)  
[info@bastian-worms.de](mailto:info@bastian-worms.de)

Headfoto



Zugang



Zugang



Eingangstreppe



Eingangsdiele



Gäste-WC





Küche



Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Treppe zum OG



Flur OG



Zimmer 1, OG



Zimmer 1, OG



Flur OG





Zimmer 2, OG



Zimmer 2, OG



Flur OG



Zimmer 3, OG



Zimmer 3, OG



Balkon OG





Aussicht vom OG



Zimmer 3, OG



Zimmer 3, OG



Zimmer 3, OG



Zimmer 4, OG





Zimmer 4, OG



Zimmer 4, OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG





Badezimmer OG



Badezimmer OG



Außentreppe Keller



Eingang Keller



Kellerraum 1



Kellerraum 1





Kellerraum 1



Kellerraum 2



Kellerraum 2



Kellerraum 3



Waschkeller



Heizkeller





Anbauten Garage



Anbau



Anbau



Gartenansicht



Umgebung

