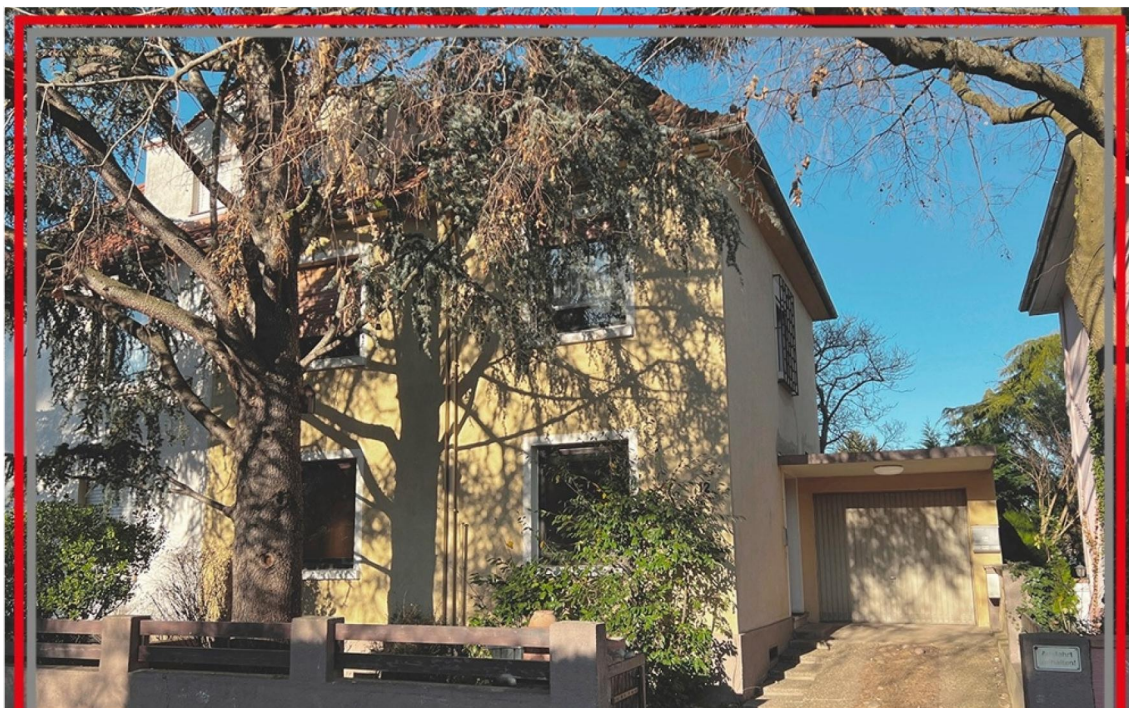


Begehrte Adresse: Westend! Ältere Doppelhaushälfte mit Garten und Garage!

67549 Worms, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 1324



VERKAUFEN
VERMIETEN
VERTRAUEN

seit 1961...
BASTIAN
Immobilien

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

Wohnfläche ca.: **150 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **495.000 EUR**



Begehrte Adresse: Westend! Ältere Doppelhaushälfte mit Garten und Garage!

Objekt ID	1324
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	67549 Worms
Wohnfläche ca.	150 m ²
Grundstück ca.	423 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1930
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Fliesenboden, Parkettboden, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% incl. Mwst.
Kaufpreis	495.000 EUR



Objektbeschreibung

Beim Erwerb einer Immobilie ist bekanntermaßen der Standort, neben einer guten Bausubstanz und evtl. der Größe, das wichtigste Qualitätskriterium. Er bestimmt hauptsächlich ihre Wertbeständigkeit. Sollte also bei der Suche nach einem Eigenheim außer Solidität und Großzügigkeit auch die Lage für Sie entscheidend sein, geht kein Weg an dieser Doppelhaushälfte vorbei. Immer schon zählte das Westend zu den begehrten Adressen. Kein Wunder, bei dem heute rar gewordenen Mix aus gehobenem Umfeld, Ruhe und bester Infrastruktur.

Mit 6 Zimmern (davon 4 evtl. auch 5 Schlafzimmer) und ca. 150 m² Wohnfläche verteilt auf drei Etagen plus Keller entpuppt sich das 1930 erbaute Haus als echter Familienhit. Selbst wenn einiges einer Modernisierung bedarf, sieht man der Ausstattung noch immer an, wieviel Wert die Besitzer auf Qualität legten und dass sie es in all den Jahren kontinuierlich hegten und pflegten. Größere Investitionen waren 1986 ein Austausch der Fenster und eine neue Brennwertheizung im Jahr 2016.

Vorgarten und eine niedrige Mauer mit Holzzaun bilden die Grenze zwischen Grundstück und Straße. Eingangstür und Garagenzufahrt befinden sich seitlich vom Gebäude. Ein gemeinsames Vordach bietet beiden Schutz und macht es möglich, bei Regenwetter trockenen Fußes das Haus zu betreten.

Über drei Stufen gelangt man in einen als Windfang dienenden Vorflur, bevor es weiter in die Diele geht. Der ursprüngliche Grundriss wurde nachträglich um einen wintergartenähnlichen, massiven Anbau für die Küche zur Gartenseite hin erweitert und zwei von drei Räumen zusammengelegt. Deshalb stellt sich die Aufteilung im Erdgeschoss wie folgt dar: Garderobennische, Gäste-WC, L-förmiger Wohnraum und ein Esszimmer mit weitgehend offenem Übergang zur Küche. An sie schließt die überdachte Terrasse und eine Idylle namens „Garten“ an.

Hans-Hermann Bentrup sagte: "Grün ist nicht alles, aber ohne Grün ist alles nichts". Wer einmal dieses kleine Paradies erleben durfte, wird dem uneingeschränkt zustimmen. Versprochen! Umgeben von Nachbargärten, vermutet kaum jemand so nahe zum Stadtzentrum eine solche Naturoase.

Eine Massivholzterasse mit Nostalgie-Flair (und leider dunkelbraunem Anstrich) führt in die obere Etage zu zwei Zimmern und einem Tageslichtbad mit Wanne. Dank des einstöckigen Anbaus kommt ein Raum in den Genuss einer Dachterrasse.

Im 2. Obergeschoss wäre im Flur Platz für eine Arbeitsecke. Zwei weitere helle Zimmer und ein Gäste-WC vervollständigen an dieser Stelle das Raumangebot.

Großer Vorraum, Heizkeller, Vorrats- und Lagerraum sowie die Waschküche – jede Menge Nutzfläche hält der Keller bereit. Er verfügt außerdem über eine Außentreppe zum Garten.

Ausstattung

Der Grundstock ist bei dieser charmanten Doppelhaushälfte bereits gelegt.

Ihr eine Verjüngungskur zu gönnen und dabei persönliche Geschmackspräferenzen und Gestaltungswünsche einfließen zu lassen, lautet die reizvolle Aufgabe für den zukünftigen Eigentümer. Zur Belohnung winkt hohe Wohnqualität in einer absoluten Wohlfühlage.

Noch aus dem Baujahr stammen die Holzterasse, tlw. Originaltüren und Dielenböden. Echtholzparkett, Rauputz, der Dachgeschossausbau; etliche Modernisierungsmaßnahmen wurde augenscheinlich in den 60/70ern vorgenommen. Ein Zeitalter, das gerade ein Revival erfährt. Zimmertüren aus Glas im Erdgeschoss liegen im heutigen Trend.



Auslaufmodelle sind auf jeden Fall Badezimmer und Gäste-WC.

Die isolierverglasten dunklen Holzfenster verfügen über Rollläden.

Beheizt wird das Haus mittels Öl-ZH.

Riskieren Sie doch unverbindlich einen genaueren Blick auf dieses Einfamilienhaus! Besichtigung kurzfristig möglich!

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.01.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	218,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Im Wormser Westend ist naturnah leben und innenstadtnah wohnen kein Widerspruch!

Der ruhige Standort in einer 30er-Zone mit seinen vorwiegend von Anwohnern genutzten Straßen, die flankiert werden von adretten Häusern mit viel Grün dazwischen, steht für hohe Wohn- und Lebensqualität. Wozu die kurze Distanz zu den platanenbeschatteten Spazierwegen entlang der Pfrimm nicht unerheblich beiträgt. Das Zentrum von Worms befindet sich immer noch in fußläufiger Reichweite. Supermarkt, Bankfilialen, Kindergarten, Schulen aber auch Ärztehaus und Apotheken sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Es gibt also mehrere Gründe, weshalb diese Lage zu einer der beliebtesten von Worms zählt.

Bushaltestellen in nächster Nähe garantieren außerdem eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Rheinbrücke, B9 und A61 sorgen für beste Anschlussmöglichkeiten an das überregionale Straßennetz und somit für eine ideale Vernetzung mit den Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein-Neckar.





Headfoto 1324



Zugang und Garage



Diele EG



Diele EG mit Eingangstür



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG





Wohnzimmer EG



Esszimmer mit Küche EG



Küchenbereich



Garten



Esszimmer



Diele EG





Gäste-WC EG



Treppe zum OG



Diele OG



Diele OG



Terrasse OG



Blick von der Terrasse OG





Zimmer 1. OG



Badezimmer OG



Treppe zum DG



Diele DG



Diele DG



Diele DG





Zimmer 1, DG



Zimmer 1, DG



Gäste WC, DG



Treppe zum UG



Kellerräume



Brennertheizung





Kellerraum



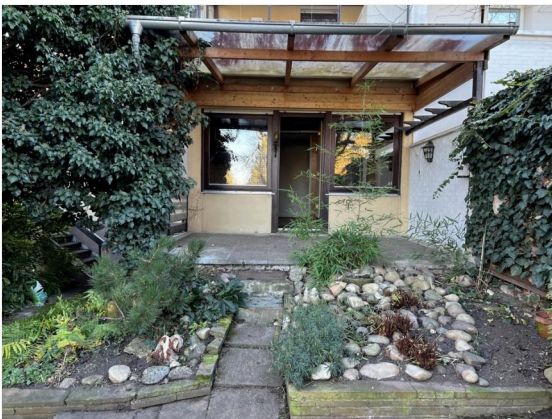
Garten



Blick zum Haus



Garten



Terrasse



Außenansicht





Umgebung

