

Da passt alles! 3ZKB, bezugsfrei, gute Ausstattung, 2 Terrassen, kl. Garten, TG, „In den Lüssen“!

67549 Worms / Neuhausen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 2183



VERKAUFEN
VERMIETEN
VERTRAUEN

seit 1961...
BASTIAN
Immobilien

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

Wohnfläche ca.: **84,98 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **285.000 EUR**



Da passt alles! 3ZKB, bezugsfrei, gute Ausstattung, 2 Terrassen, kl. Garten, TG, „In den Lüssen“!

Objekt ID	2183
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	67549 Worms / Neuhausen
Etage	EG
Wohnfläche ca.	84,98 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Keller, Parkettboden, Terrasse
Käuferprovision	3,57% incl. MwSt.
Kaufpreis	285.000 EUR



Objektbeschreibung

Um es mit den Worten von Michael Richter zu sagen: „Nur in den eigenen vierundzwanzig Wänden fühlen wir uns richtig wohl.“

Wir müssen gestehen, so genau nachgezählt haben wir die Anzahl der Wände dieser Eigentumswohnung nicht. Aber 100% sicher sind wir, dass Sie sich darin sehr wohlfühlen werden!

Bereits bezugsfrei wäre sie als selbstgenutztes Zuhause oder Vermietungsobjekt gleichermaßen geeignet.

Einen erheblichen Beitrag zur Wohnqualität und Werterhaltung leisten die schöne Lage und hauptsächlich der Siedlungscharakter des Neuhauser Ortsviertels „In den Lüssen“. Mit seinem gepflegten Straßenbild, viel Grün, Spielplätzen und Kindergarten in fußläufiger Reichweite ist das beliebte, über die Jahre gewachsene Wormser Baugebiet ein Paradebeispiel für familienfreundliche Stadtplanung! Und dabei befindet sich die Lebensoase nicht weit entfernt auch von allem, was ansonsten täglich benötigt wird.

1997 als Teil einer Wohnanlage in zeitlos-moderner Architektur erstellt, wurde das 7-Parteienhaus kontinuierlich in Stand gehalten, weshalb es einen überaus ansprechenden Eindruck vermittelt.

Kurze Wege! Bis auf 4 bequeme Stufen vorm Gebäudeeingang gelangen Sie ebenerdig zur Wohnungstür im Parterre. Etwas mehr Körpereinsatz ist erforderlich, wenn Sie die wetterunabhängige Variante vom zugehörigen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage nehmen.

In der Diele zeigt sich der positive Effekt einer Grundrissorganisation mit ineinanderfließenden Funktionszonen, denn sie profitiert von der großen Lichtfülle im nahtlos auf der rechten Seite angrenzenden Wohn-/Ess-Küchenbereich.

Ebenfalls rechter Hand hat zuvor noch das Badezimmer seinen Zugang. Dessen Komplettausstattung umfasst Wanne, Dusche, Waschbecken und WC.

Links befinden sich die beiden Schlafzimmer mit Anbindung zur nach Osten gerichteten Terrasse. Abstellfläche für Reinigungsutensilien und andere Dinge bietet eine Kammer im Eingangsbereich.

Das Must-Have moderner Wohnkultur verfehlt auch bei dieser Wohnung nicht seine Wirkung! Wohnen, Essen und Kochen bilden eine geräumige Einheit – nur optisch getrennt durch unterschiedliche Bodenbeläge.

Ganz besonders ins Auge fällt die außergewöhnliche Anzahl wintergartenähnlicher, bodentiefer Fensterelemente, welche den Anschein erwecken, es gäbe hier mehr Glasfronten als Wände. Geradezu im Übermaß strömt deshalb Tageslicht in den Raum. Außerdem schlagen sie eine visuelle Brücke zur anknüpfenden Westterrasse und dem kleinen Garten.

Damit der schönste Platz unter der Sonne nicht zum sprichwörtlich „heißen Pflaster“ wird, sorgt eine Überdachung für Schutz. Sie verlängert obendrein die Outdoor-Saison beträchtlich.

Neben dem Tiefgaragen-Stellplatz beweist ein gemauertes Kellerabteil mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie alternativ ein Gemeinschaftstrockenraum den guten Standard der Immobilie.

Ausstattung

Individualität und Wohnlichkeit prägen den Stil dieser Eigentumswohnung.

Der Diele, dem Wohn-/Essareal und den Schlafräumen verleiht Würfelparkett mit seiner natürlichen



Haptik Behaglichkeit und Wärme. Im Küchenbereich sind helle Fliesen verlegt. Die hellgraue Einbauküche zählt zur Ausstattung.

Weißer Sanitärkeramik, helle Fliesen und eine Waschtischablage aus Granit, die zeitlose, dezente Kombination im Badezimmer lässt Ihnen freie Bahn bei der Farbwahl von notwendigen und dekorativen Accessoires.

Weißer Türen und weißer, mit Raufaser tapezierte Wände passen zu jedem Einrichtungsstil.

Die Rollläden der isolierverglaster weißen Kunststofffenster können elektrisch bedient werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.11.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	83,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Der Vorort Neuhausen grenzt unmittelbar an die Wormser Innenstadt und besitzt eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, B9 und das BAB-Netz. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit ins Zentrum nur wenige Minuten.

Auch auf Grund seiner hervorragenden eigenen Infrastruktur zählt Neuhausen zu den überaus beliebten Wohnorten. Diverse Einzelhandels- und Fachgeschäfte, Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Sparkassen SB-Geschäftsstelle und Postfiliale, aber auch Kindergärten, Schulen, Sportstätten sind fußläufig erreichbar. Mit einem vielfältigen Vereinsleben und einer grünen Umgebung bietet Neuhausen einen hohen Freizeitwert. Spazierwege entlang der Pfrimm und das nahegelegene Herrnsheimer Schloss mit seinem Englischen Garten sind nur einige der vielen Möglichkeiten, um Ruhe und Erholung zu finden.





Headfoto



Wohnen-Essen-Kochen



Gebäude



Gebäudezugang



Eingangsdiele



Badezimmer





Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Wohnen-Essen-Kochen



Wohnen-Essen-Kochen



Wohnen-Essen-Kochen





Wohnen-Essen-Kochen



Wohnen-Essen-Kochen



Küche



Blick zur Eingangsdielen



Blick zur Eingangsdielen



Flur





Flur



Abstellraum



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

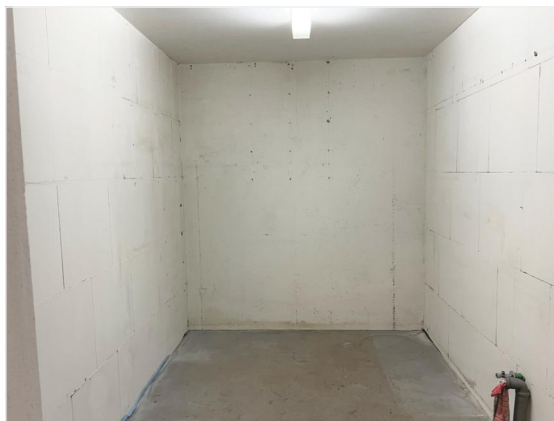


Schlafzimmer 2





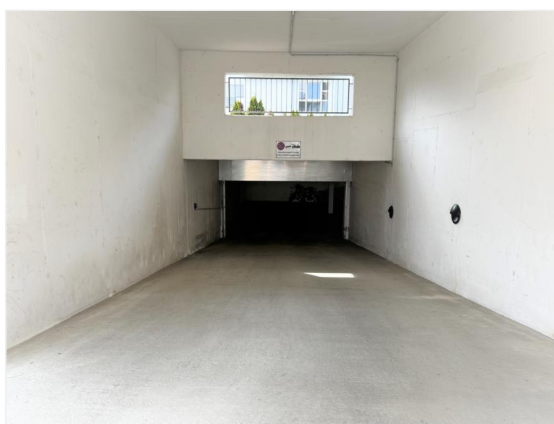
Treppe zum UG



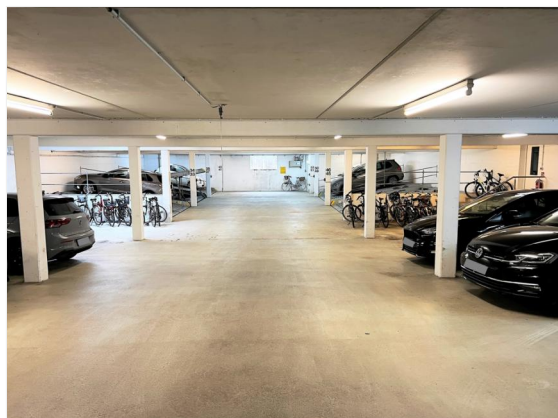
Kellerraum



TG-Zufahrt



TG-Zufahrt



Tiefgarage



TG-Stellplatz





Terrasse



Terrasse



Gebäude

