

# Der Luxus des Besonderen! Perfekt sanierte Villa im Darmstädter Jugendstil, Bestlage Musikerviertel

67549 Worms, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1314



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

seit 1961...  
**BASTIAN**  
Immobilien

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

Wohnfläche ca.: **380 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **1.650.000 EUR**



## Der Luxus des Besonderen! Perfekt sanierte Villa im Darmstädter Jugendstil, Bestlage Musikerviertel

Objekt ID	1314
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	67549 Worms
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	380 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	421 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1906
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Dachboden, Denkmalgeschützt, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Parkett, Separates WC, Terrasse, Wellnessbereich
Käuferprovision	3,57% incl. MwSt.
Kaufpreis	1.650.000 EUR



# Objektbeschreibung

Historie, Authentizität, Modernität! Wie der Spagat zwischen Geschichte und Gegenwart gelingt, zeigt anschaulich diese denkmalgeschützte Villa. Ein Gesamtkunstwerk, das den Charme hochherrschaftlichen Wohnens mit neuzeitlichem Komfort in Einklang bringt.

Errichtet 1906 nach Plänen des Wormser Architekten Georg Rohr, fügt sich das einseitig angebaute Anwesen nahtlos in die ebenfalls gestalterisch anspruchsvolle Umgebungsbebauung des Musikerviertels ein. Die traditionell gefragte Lage in Worms-West mit ihren von Alleebäumen gesäumten Straßenzügen unterstreicht die Exklusivität der Premiumimmobilie.

Würde nicht schon die exponierte Position auf einem Eckgrundstück den Baukörper in den Fokus rücken, verleiht ihm die detailreiche, vom Landhaustil beeinflusste Jugendstilarchitektur große Präsenz. Zu deren Charakteristika zählen Versprünge, Erker, Türmchen, Balkone, Sandsteinquader, Ornamente, eine bewegte Dachlandschaft mit Biberschwanzeindeckung und nicht zuletzt die wundervolle Einfriedung. Um das authentische Gesamtbild zu wahren, hat man selbst die Bepflanzung historischem Vorbild nachempfunden.

Bei der 2000/1 in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgten Sanierung wurde die Villa ins Hier und Jetzt transformiert. Neben dem Austausch der kompletten Haustechnik sowie Sanitärausstattung ersetzen seitdem u.a. isolierverglaste, stilgerechte Repliken aus Edelholz die Ursprungsfenster. An historischer Farbgebung orientiert sich der erst 2017 erneuerte Anstrich der Putzfassade.

Eins zu eins reflektiert der hervorragende äußere Zustand das Hausinnere. Repräsentatives Ambiente und Lebensart auf stolzen 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Marmorstufen führen zum Entree des EG. Hohe, mit Stuckleisten verzierte Decken, edles Fischgrät-Parkett, Doppelflügeltüren und enorme Helligkeit dank großer Fensterformate – nicht nur Freunde geschichtsträchtiger Wohnkultur dürften von der Eleganz und Ästhetik angetan sein. Zur linken Seite erschließt die Diele das Empfangszimmer, welches in den angrenzenden Wohnraum überleitet. Er ist als Durchgangszimmer konzipiert und gewährt wiederum Zugang in das großzügige, ebenso direkt von der Diele aus zu betretende Esszimmer. Geöffnete Zwischentüren verschmelzen die drei Bereiche zur weitläufigen Raumflucht. Geschlossen entsteht Ruhe und Geborgenheit.

Erker avancieren meist zu Lieblingssitzplätzen im Haus. Auf dieser Etage existieren gleich zwei Exemplare: Im Empfangszimmer kommt eine leicht erhöhte Version in den Genuss der Morgensonne, während ein nach Westen orientierter Runderker im Esszimmer auch noch die letzten Strahlen einfängt. Design-Objekt und Wärmespender, beide Aufgaben erfüllt der stylische Kamin im Wohnzimmer mit Bravour.

Wenige Schritte sind es vom Esszimmer zur Küche. Klaustrophobische Gefühle bleiben dort garantiert aus, denn sie bietet viel Stell- und Manövrierfläche.

Über eine Außentreppe gelangen Sie von der Küche zu einem bezaubernden, sonnigen Outdoor-Sitzplatz. Bäume, Hecken und Sträucher sorgen für den passenden Rahmen und natürliche Blickbarrieren.

Den Grundriss im EG komplettiert ein G-WC.

Eine schöne Holztreppe ist das stilvolle Bindeglied zu den beiden oberen Stockwerken.

Um die Diele im Obergeschoss gruppieren sich drei weitere Zimmer, das Tageslichtbad und ein zweites G-WC. Pitchpine-Böden in Diele und Wohnräumen versprühen nostalgisches Flair. Zwei Räume verfügen über eine doppelflügelige, schalldichte Zwischentür. Zusätzliche Aufwertung erfährt die Etage durch eine große Westterrasse und den kleinen Balkon in Nordrichtung.

Mit drei Räumen, Tageslichtbad und Pantryküche wäre das ausgebaute Dachgeschoss durchaus prädestiniert für den autarken, älteren Nachwuchs.



Das Souterrain offeriert einen HW-Raum mit Ausgang zum Garten, Lager- und Weinkeller sowie ein Nice-to-have: die eigene Wellnessoase mit Sauna, Walk-in-Dusche und Ruhebereich!

Fahrzeuge parken standesgemäß in einer Doppelgarage.

## Ausstattung

Edles erkennt man daran, dass es zeitlos schön ist. (Abus Abba)

Eine zeitlose Schönheit... ja, das ist diese Einfamilienhaus-Residenz sicherlich.

Und dazu lässt ihre gehobene Ausstattung kaum Wünsche offen.

Im Zuge der Kernsanierung im Jahre 2000/1 wurde sie mit viel Respekt vor der alten Substanz heutigen Ansprüchen angepasst und auch in den letzten Jahren kontinuierlich instand gehalten.

Hier ein Auszug der Maßnahmen

2000/2001:

Austausch der Fenster

Dach- und Fassadensanierung

Neuinstallation von Rohren und Elektrik inkl. BUS-Technik für Licht und elektrische Rollläden

Einbau einer Gas-Brennwertheizung

Neue, tlw. maßgefertigte Flächenheizkörper

Bau einer Doppelgarage mit Dachbegrünung und direktem Grundstückzugang

Gartengestaltung nach historischem Vorbild

2015 umfassende Innenrenovierung

2017 Fassadenneuanstrich

Minimalistisch erscheinen auf den ersten Blick die modernisierten Tageslichtbäder. Das monochrome Farbkonzept mit weißer Sanitärkeramik und Wandfliesen sowie grau-weißem Granitboden wirkt unaufgeregt und clean. In beiden Bädern sind Wanne, Walk-in-Dusche, wandhängendes WC und Waschtisch vorhanden, letzterer im Masterbad sogar in doppelter Ausführung. Apropos Waschtische: Ihr neu interpretierter Retro-Look schlägt die Brücke zwischen Belle Epoque und Moderne. Gradlinige Waschbecken ruhen auf Metallkonsolen und auch das Kreuzgriff-Design der Wandarmaturen sind eine Hommage an das frühe 20. Jahrhundert. Ein Trennwandsystem aus grün satiniertem Glas für WC und Dusche schützt im Masterbad die Privatsphäre und setzen einen frischen Farbakzent. Für beide G-WCs übernahm man die Farb- und Materialwahl. Hier jedoch schwebt eine grün satinierte Glasschale auf einer filigranen Metallsäule.

Die Marken-Einbauküche bringt mit hellen Holzfronten die nötige Dosis Wohnlichkeit zu den dunklen Granitarbeitsplatten und dem hellgrauen Natursteinboden. Induktionsfeld und Kühl-Gefrierschränke sind neuwertig (2018). Darüber hinaus besteht das Elektrogeräte-Equipment (Gaggenau) aus Pyrolyse-Backofen, Mikrowellenkombi und Wärmeschublade.

Ein Profiteur der Verjüngungskur war auch das Untergeschoss. Es ist über eine Marmortreppe mit bequemer Stufentiefe erreichbar.

Spezielle, rutschhemmende Fliesen bedeuten Sicherheit im Saunabereich. Nach dem Saunieren steht zur Abkühlung eine deckenhoch geflieste, große Walk-in-Dusche zur Verfügung.

Waschen, trocknen, bügeln... der mit Boden-/Wandfliesen, Doppelspülbecken und ausreichend Steckdosen ausgestattete Hauswirtschaftsraum ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe.

Noch einige Extras mehr lassen sich bei einer Besichtigung entdecken. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir diese allerdings nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer



Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank vornehmen können.



# Lage

Urbanität und Idylle... ein kostbares Wohnprivileg!

Das imageträchtige Musikerviertel im Westen von Worms ist DIE Top-Lage. Ein favorisiertes innerstädtisches Wohngebiet mit gepflegten Straßen, in denen repräsentative Villenbebauung in der dekorativen Schönheit des Jugendstils, aber auch aus den 50er und 60er Jahren und moderne Architektur mit kleineren Einfamilienhäusern eine friedliche Koexistenz eingehen. Im selben Maße geprägt wird dieser ruhige Stadtteil durch zuweilen parkähnliche Gärten sowie Alleen.

Auf eine gute Infrastruktur muss man dennoch nicht verzichten: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Hochschule, Ärzte und Apotheken sind nur wenige Gehminuten entfernt. In ebenfalls kurzer, fußläufiger Distanz bieten die Wormser Stadt-Bäder, Sportstätten und der Karl-Bittel-Park zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Eine schnelle Erreichbarkeit des Zentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ebenso gewährleistet wie eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz (BAB und B 9) und somit an die Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar.





**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



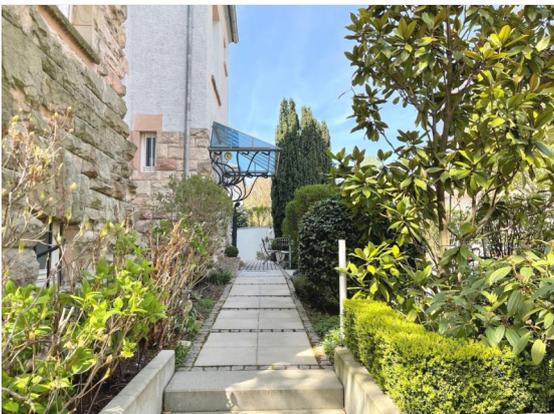
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Zugangsbereich



uneinsehbarer Sitzplatz





Blick vom OG zum Eingangstor



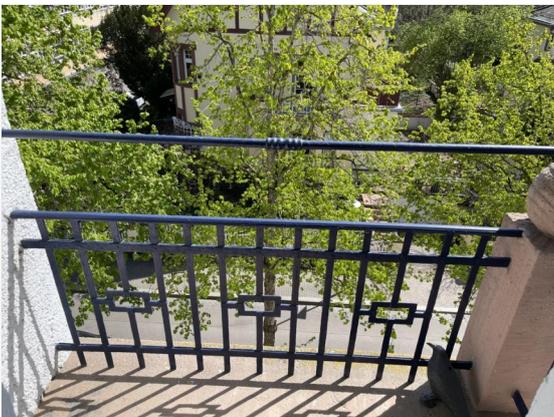
Treppenturm



Westbalkon, OG



Blick vom OG



Balkon Zimmer 2, DG



Details Fassade





Außenbereich



Outdoor-Sitzplatz mit Sonnensegel



Erkeransicht



Outdoorsitzplatz



Zugang Garagen



Außenansicht

