

# Die Lage entscheidet: Musikerviertel! Einfamilienhaus in Wormser Bestlage!

67549 Worms, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1366



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

seit 1961...  
**BASTIAN**  
Immobilien

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

Wohnfläche ca.: **160 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **698.000 EUR**



## Die Lage entscheidet: Musikerviertel! Einfamilienhaus in Wormser Bestlage!

Objekt ID	1366
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	67549 Worms
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	160 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	654 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Separate WC	1
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% incl. MwSt.
Kaufpreis	698.000 EUR



# Objektbeschreibung

Je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie!

Alles an einer Immobilie kann man ändern, nur die Lage nicht!

Zwei Binsenweisheiten, die bis heute Gültigkeit haben.

Gute Lagen gibt es viele in Worms, aber nur eine gehört zu den exklusivsten Adressen: Das Musikerviertel! Ein innerstädtisches Wohngebiet mit gepflegten Straßenzügen, in dem die dekorative Schönheit des Jugendstils, repräsentative Villen, gepflegte Häuser aus den 50er und 60er Jahren und moderne Architektur eine friedliche Koexistenz eingehen.

Und noch etwas bringt der privilegierte Standort perfekt in Einklang: Erholsame Ruhe und urbanen Komfort.

In einem solch favorisierten Umfeld dürfen wir Ihnen ein Anfang der 60er Jahre in Massivbauweise erstelltes Einfamilienhaus auf einem Grundstück mit ca. 650 m<sup>2</sup> und idealer Südwest-Ausrichtung zum Kauf anbieten.

Eineinhalbgeschossige Bauweise plus Keller und daher üppig bemessene Wohn- und Nutzfläche, ein durchdachter Grundriss, die Zimmer großzügig, die Fensterelemente ebenso - damit erfüllt unser Neuzugang heutige Anforderungen an ein familientaugliches Eigenheim. Die Wahrheit ist allerdings auch, dass in mancher Hinsicht Modernisierungsbedarf besteht.

Das Anwesen wurde in der Vergangenheit durchgängig in Stand gehalten. Ausgetauscht hat man z. B. Badezimmereinrichtung ca. 2010, Haustür, tlw. Fenster, Heizungsanlage ca. 2005. Einiges im Inneren reflektiert immer noch den Stil der Wirtschaftswunder-Ära, wie Solnhofener Platten, Stäbchenparkett oder die geschwungene, freitragende Treppe mit ihrem filigranen Geländer und Stufen aus Naturstein. Durchaus vielleicht erhaltenswerte Dinge, die gerade den Charme des Objektes ausmachen.

Vorausgesetzt also ein ambitionierter Käufer scheut nicht die reizvolle Aufgabe das Gebäude mit seinem unverwechselbaren Charakter in zeitgemäßen Lebensraum umzuwandeln, winkt ihm zur Belohnung eine unvergleichliche Wohnqualität in authentischer Umgebung.

Lassen Sie also Ihr Traumhaus Realität werden!

Nun zum Status quo.

Dem mit Mauer und Zaun eingefasste Eckgrundstück geben hohe Bäumen und Hecken Schutz vor ungewollten Blicken. Zum zurückgesetzten und somit bei jedem Wetter trockenen Hauseingang führt der Weg über die seitliche Garagenzufahrt und zwei breite Stufen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiges Entree mit offener Treppe zu Ober- und Untergeschoss. Viel Helligkeit bekommt der Eingangsbereich durch ein etagenübergreifendes Lichtband aus Glassteinen.

Von der Diele erreichen Sie das Gäste-WC und eine kleine Dusche. Ebenfalls unmittelbar zu begehen sind Wohnzimmer und Küche, welche beide Zugang ins Esszimmer haben.

Große Fenster bescheren den Innenräumen unglaubliche Transparenz, eine wunderbar sonnige Atmosphäre und erlauben den Blick in den Garten.

Vor allem endet Wohnen hier nicht an der Terrassentür! Sogar an weniger schönen Tagen ist der von einem breiten Dachüberstand geschützte Sitzplatz im Freien nutzbar.

Im Dachgeschoss mündet der Treppenaufgang in einer großen Diele. Sie erschließt das Elternschlafzimmer inklusive Tageslichtbad „en suite“, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Bidet, WC und Wandfliesen in Weiß sowie terracottafarbenen Bodenfliesen. Die dem Zimmer vorgelagerte Loggia erstreckt sich über dessen gesamte Breite. Ein seitlicher Flur erschließt zwei weitere Räume und ein Tageslicht-Duschbad mit weißen Sanitärobjekten und Fliesen in Blau und Weiß. Über eine nachträglich angebaute Außentreppe und einen Balkon gelangt man auch direkt vom



Grundstück aus in die obere Etage. Auf diese Weise ergäbe sich z. B. die Möglichkeit eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung abzuteilen. Zumal in einem Raum bereits Küchen-Anschlüsse vorhanden sind.

Vorraum, Kellerbar, 2 Lagerräume, Heizraum und Waschküche mit Außenzugang, auch das Untergeschoss hat ein ausreichendes Platzangebot.

Auf Anfrage geben wir Ihnen gerne ausführlichere Informationen zu dieser Immobilie.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.05.2023
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	334,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Urbanität und Idylle - ein kostbares Wohnprivileg!

Der Standort einer Immobilie ist ein wichtigstes Qualitätskriterium und bestimmt in erheblichem Maße ihren Wert.

Die Premium-Lage dieser Immobilie inmitten des Wormser Musikerviertels könnte nicht besser sein! Es ist ein rar gewordener Mix aus gehobenem Umfeld, guter Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt, der diesem Wohnort sein traditionell positives Image verleiht.

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



Diele EG



Diele EG



Gästedusche EG





Esszimmer EG



Treppenaufgang RG



Diele OG



Balkon Westseite



Gartenblick



Schlafzimmer 1





Bad 1 OG



Bad 1 OG



Diele OG



Bad 2 OG



Dusche Bad 2 OG



Kinderzimmer 1 OG





Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG



Kinderzimmer 2 OG



Kellerraum 1



Diele Keller



Hauswirtschaftsraum Keller





Aufgang Balkon Ostseite



Gartenblick



Außenansicht

