

# Ein großes Haus – mach was draus! Unsaniertes EFH mit 162 m<sup>2</sup>Wfl. – Garten – Garage – Rheindürkheim!

67550 Worms / Rheindürkheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1345



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

seit 1961...  
**BASTIAN**  
Immobilien

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

Wohnfläche ca.: 162 m<sup>2</sup> - Zimmer: 8,5 - Kaufpreis: 298.000 EUR



# Ein großes Haus – mach was draus! Unsaniertes EFH mit 162 m<sup>2</sup>Wfl. – Garten – Garage – Rheindürkheim!

Objekt ID	1345
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	67550 Worms / Rheindürkheim
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	162 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	65 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	539 m <sup>2</sup>
Zimmer	8,5
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1974
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	4 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Dachboden, Fertigbauweise, Gäste-WC, Keller, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57% incl. MwSt.
Kaufpreis	298.000 EUR



## Objektbeschreibung

Es könnte ein komfortables Zuhause für eine Großfamilie werden, oder für zwei Familien, und das Souterrain eventuell noch als Einliegerwohnung dienen. Dieses freistehende Einfamilienhaus entpuppt sich bei genauerem Hinsehen zu einem wahren Multitalent. Vorausgesetzt jemand weckt es aus seinem Dornröschenschlaf.

Dafür bräuchte das drinnen und draußen vernachlässigte Anwesen allerdings eine ziemlich umfangreiche Sanierung. Insbesondere für Heim- und Handwerker also ein ideales Objekt! Und jetzt noch die gute Nachricht: Den Brenner der Öl-Zentralheizung tauschte man im Jahr 2019 aus.

1974 wurde das unterkellerte Gebäude in Fertigbauweise auf einem Grundstück von ca. 539 m<sup>2</sup> erstellt. Schon der Vorgarten zeigt hier beachtliche Größe. Und alles andere als klein ist dann auch die, auf zwei Etagen verteilte Wohnfläche. Sieben Schlafzimmer stehen zur Verfügung, ja richtig gelesen. Und abgesehen von der Nutzfläche gibt es im ausgebauten Hochkeller weiteren Wohnraum.

Der seitliche Zugang ins Erdgeschoss erfolgt über wenige, von einer Überdachung geschützte Stufen. Bevor der Eingangsflur in die Diele führt, befinden sich links eine Abstellkammer und gegenüber die Treppe zum Obergeschoss. Von der Diele erreichen Sie das Gäste-WC, ein Tageslicht-Badezimmer, drei etwas kleinere Räume und den großzügigen, L-förmigen Wohn-/Essbereich, an den die Küche mit einem breiten Durchgang anschließt. Sie kann ebenso unmittelbar von der Diele aus betreten werden. Bodentiefe Fensterelemente verbinden den Wohnbereich mit der seitlich angeordneten Terrasse.

Das Obergeschoss bietet eine sehr geräumige Diele, in der sich eine gemütliche Lese-/ Spiel -oder Arbeitsecke einrichten lässt, vier Zimmer und ein Duschbad mit Tageslicht.

Kommen wir zum Untergeschoss. Dort befinden sich außer dem Vorraum, Waschküche, Lagerkeller und dem Heizungs-/ Tankraum noch zwei große Räume. Dank breiter Fenster versorgt mit ausreichend natürlichem Licht, sind diese zu Hobby- oder Wohnzwecken geeignet. Zumal einer davon mit Fußbodenheizung ausgestattet ist, und sogar im Souterrain ein Duschbad nicht vergessen wurde.

Ohne Umwege gelangen Sie direkt von der Terrasse in den Garten auf der Gebäuderückseite. Über die Grundstückzufahrt schafft ein Rundbogentor die zweite Zutrittsmöglichkeit.

Umgeben von Sträuchern und Bäumen laden im Garten Pflaster- und Grünfläche ein zum Grillen, Spielen oder einfach nur zum Abhängen und Nichtstun. An kühlen Abenden wärmt eine eingelassene Feuerstelle. Na, und die nötige Portion Romantik steuert so ein Lagerfeuer natürlich ebenfalls bei.

In der Garage können bis zu zwei PKW parken. Platz für Gartenutensilien bleibt dennoch. Deshalb hat sie sinnvollerweise auch eine Tür zum Garten.

Zum überwiegenden Teil entspricht die Ausstattung (Fenster, Türen, Sanitärräume, Haustechnik, usw.) dem Baujahr, aber natürlich wurden im Lauf der Zeit u. a. die Einbauküche und Bodenbeläge erneuert. Im Erdgeschoss bestehen sie aus Fliesen, Laminat, Teppichboden und Parkett im Wohnzimmer, das man leider nicht mehr abschleifen kann.

Durchgängig blau-grauer Kunststoffboden ist im Obergeschoss verlegt.  
Alle Kellerräume sind gefliest.

## Energieausweis



Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.05.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	193,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

Die Immobilie befindet sich in einem locker bebauten Wohngebiet in Worms-Rheindürkheim.

Es sind viele Faktoren, die den Wormser Vorort Rheindürkheim zu einem angenehmen Wohnsitz machen, u. a. eine geringe Entfernung zur Stadtgrenze (ca. 8 km), die unmittelbare Nähe zum Rhein und die reizvolle Landschaft des südlichen Wonnegaus. Er besitzt darüber hinaus eine gute eigene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs, verschiedensten Einzelhandels-/Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, SB-Bankfiliale, Poststelle, Ärzten, Kindertagesstätte und Grundschule.

Eine direkte Anbindung an die B9 als wichtige Verbindungstrecke zwischen Ludwigshafen, Worms und Mainz sowie die über den Autobahnzubringer in wenigen Fahrminuten erreichbare BAB 61 garantieren beste Anschlussmöglichkeiten an die Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar.

Für autofreie Mobilität sorgt eine Buslinie.

Mit diversen Vereinen, Festen und kulturellen Veranstaltungen bietet dieser lebendige Stadtteil einen hohen Freizeitwert.





Headfoto



Vorgarten



Zufahrt



Zufahrt und Eingang



Eingangsflur u. Treppenaufgang



Diele EG





Gäste-WC, EG



Diele EG



Badezimmer EG



Zimmer 1, EG



Zimmer 1, EG



Zimmer 1, EG





Diele EG



Zimmer 2, EG



Zimmer 2, EG



Zimmer 2, EG



Zimmer 3, EG



Wohnen-Essen EG





Wohnen-Essen EG



Wohnen-Essen EG



Wohnen-Essen EG



Wohnen-Essen EG



Küche EG



Küche EG





Wohnen-Essen EG



Terrasse EG



Terrasse EG



Treppenaufgang OG



Diele OG



Diele OG





Duschbad OG



Duschbad OG



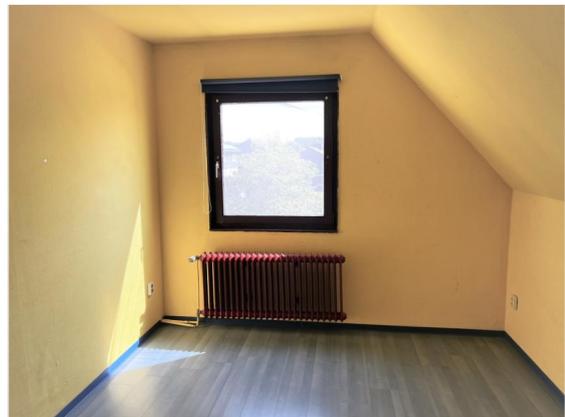
Zimmer 1, OG



Zimmer 1, OG



Zimmer 1, OG



Zimmer 2, OG





Zimmer 2, OG



Diele OG



Zimmer 3, OG



Zimmer 3, OG



Zimmer 4, OG



Zimmer 4, OG





Zimmer 4, OG



Zimmer 4, OG



Treppenabgang UG



Vorraum UG



Waschküche UG



Abstellkeller





Heizung



Hobbyraum 1, UG



Hobbyraum 1, UG



Hobbyraum 2, UG



Duschbad UG



Gartenzugang v. d. Terrasse





Garten u. Garagenrückseite



Garten



Umgebung

