

# Endlich Platz für die Großfamilie: DHH – 5 Schlafzimmer – Garten – Garage – Innenstadtlage!

67549 Worms, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 1354



**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.: 140 m<sup>2</sup> - Zimmer: 7 - Kaufpreis: 398.000 EUR



## Endlich Platz für die Großfamilie: DHH – 5 Schlafzimmer – Garten – Garage – Innenstadtlage!

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Objekt ID                  | 1354                                     |
| Objekttypen                | Doppelhaushälfte, Haus                   |
| Adresse                    | (Innenstadt)<br>67549 Worms              |
| Wohnfläche ca.             | 140 m <sup>2</sup>                       |
| Grundstück ca.             | 195 m <sup>2</sup>                       |
| Zimmer                     | 7  |
| Schlafzimmer               | 5  |
| Badezimmer                 | 2  |
| Separate WC                | 1  |
| Terrassen                  | 1  |
| Heizungsart                | Zentralheizung                           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas                                      |
| Baujahr                    | 1980                                     |
| Zustand                    | gepflegt                                 |
| Stellplätze gesamt         | 1  |
| Garage                     | 1 Stellplatz                             |
| Ausstattung / Merkmale     | Gäste-WC, Keller, Separates WC, Terrasse |
| Käuferprovision            | 3,57 % incl. MwSt.                       |
| Kaufpreis                  | 398.000 EUR                              |



## Objektbeschreibung

Beinahe wirkt sie wie eine kleine Siedlung mitten in der Wormser Innenstadt, nicht weit entfernt von Bahnhof und Fußgängerzonen, die überschaubare Ansammlung von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften, deren Teil die zum Verkauf stehende Immobilie ist. Ein Garagenhof davor und die deshalb zurückgesetzte Lage schützt die Gebäude vor allzu viel Straßenlärm.

Von der zugehörigen Garage dieser 1980 erbauten Doppelhaushälfte sind es nur wenige Schritte zur Eingangstür. Dahinter verbergen sich auf drei Etagen ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein perfekter Zuschnitt für alle Lebensphasen, vom Paar bis zur mehrköpfigen Familie. Mit den zusätzlich vorhandenen Kellerräumen werden auch die Platzansprüche im Hinblick auf Hobby und Freizeit erfüllt.

Gedränge beim gemeinsamen Betreten oder Verlassen des Eigenheims verhindert ein großzügig bemessener Eingangsbereich. Er besitzt dazu genügend Stellmöglichkeiten für Garderobenmöbel. Auf der rechten Seite führt die Diele in das Gäste-WC und eine Abstellkammer. Linker Hand hat die Küche ihren Zugang. Geradeaus leitet sie über in den Essbereich und weiter in das Wohnzimmer. Für eine optische Unterteilung beider Funktionszonen bildet ein breiter Mauerdurchbruch die smarte Lösung. Beinahe von Wand zu Wand reichende Fensterelemente im Wohnzimmer versorgen beide Räume mit einer ordentlichen Menge an Tageslicht und geben darüber hinaus den Blick frei auf ein angrenzendes, liebe- und geschmackvoll gestaltetes Außenareal.

Der warme Farbton des Terrassenpflasters, Kiesflächen, urige Mauersteine, ein Sonnensegel als Schattenspende und die attraktive Bepflanzung assoziieren Sommer und südliches Flair. Hach, da kann man doch die warme Jahreszeit kaum mehr erwarten, in der sich das Familienleben überwiegend draußen abspielt.

Noch ein Beispiel für gute Planung ist die zweite Tür in der Küche, womit eine direkte und naturgemäß bequemere Anbindung zum Essplatz geschaffen wird.

Sowohl die obere Etage als auch die Kellerräume erschließen sich über eine in den Essbereich integrierte, freitragende Treppe mit Terrazzostufen.

In Ober- und Dachgeschoss beweist die Grundrissorganisation erneut Großfamilieneignung. Elternschlafzimmer, 3 Kinderzimmer und ein Tageslichtbad offeriert die 1. Etage. Dank geschickter Einteilung konnte im Badezimmer neben Waschbecken, WC, Bidet und Wanne auch eine Dusche untergebracht werden.

Vom Flur im ausgebauten Dachgeschoss führt ein kleinerer Raum (gut nutzbar als Spiel-/Lese- oder Arbeitszimmer) in ein Tageslicht-Duschbad. Gegenüber liegt Schlafzimmer Nr. 5. Die teilweise bis zum First geöffnete Decke, Sichtbalken und große, viel Licht spendende Dachflächenfenster erzeugen in Flur und Schlafzimmer ein spezielles Wohnflair.

Hobbyraum, Vorratsraum/Werkstatt und Heiz-/Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss ergänzen das bereits üppige Platzangebot.

## Ausstattung

Das hier angebotene Einfamilienhaus bildet eine solide Basis für die eigenen Wohnvisionen! Zwar entsprechen etliche Ausstattungsdetails wie z.B. die mit Rollläden versehenen Holz-Isoglas-Fenster noch dem Baujahr 1980 (Gas-ZH mit Warmwasserspeicher von 1998), aber insgesamt befindet sich das Anwesen in gepflegtem Zustand.



Abgesehen von schwarz-grau marmorierten, großformatigen Bodenfliesen in der Eingangsdielen wurde durchgehend in Erd- und Obergeschoss sowie Flur und Hobbyraum im Keller Laminat in heller Holzoptik verlegt.

Die Wände sind mit Raufaser tapeziert.

Mit marmorierten Fliesen in unterschiedlichen Weiß-Grau Schattierungen und weißen Sanitärobjekten repräsentiert das Haupt-Badezimmer den Stil der 80er, während das modernisierte Gäste-WC mit großformatigen Hochglanzfliesen in Beige und Braun absolut trendy daherkommt.

Weißer und senfgelber Fliesen, Blümchendekor, damit ist das Duschbad im Dachgeschoss definitiv nicht mehr up to date, aber es erfüllt immer noch seinen Zweck.

Der geflieste geräumige Heizungskeller dient gleichzeitig als Wasch- und Trockenraum.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis              |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis                 | 21.11.2032                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1980                           |
| Primärenergieträger        | Gas                            |
| Endenergieverbrauch        | 133,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | E                              |



## Lage

Alle Annehmlichkeiten, die ein innerstädtischer Standort zu bieten hat, befinden sich bei dieser Immobilie in fußläufiger Nähe: Geschäfte, Restaurants, Banken, Ärzte, Apotheken, Kita, Schulen, städtische und kulturelle Einrichtungen, Plätze und Grünanlagen für erholsame Auszeiten.

Aufgrund der zentralen Lage profitiert sie ebenso von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Entfernung zu Haupt- und Busbahnhof beträgt weniger als 5 Minuten.

Worms verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur und besitzt demzufolge beste Anschlussmöglichkeiten an das überregionale Straßennetz und somit an die Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar.





Headfoto



Hauseingang



Diele



Blick zur Eingangstür



Gäste-WC



Gäste-WC





Küche



Küche



Wohn-Essbereich



Essbereich



Essbereich



Wohn-Essbereich





Wohnbereich



Wohn-Essbereich



Blick zur Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse





Gartenansicht

Außenbereich



Wohn-Essbereich



Treppenaufgang zu OG bzw. UG



Flur OG





Schlafzimmer 1, OG



Schlafzimmer 1, OG



Flur OG



Schlafzimmer 2, OG



Schlafzimmer 2, OG



Schlafzimmer 2, OG





Schlafzimmer 2, OG



Flur OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG





Badezimmer OG



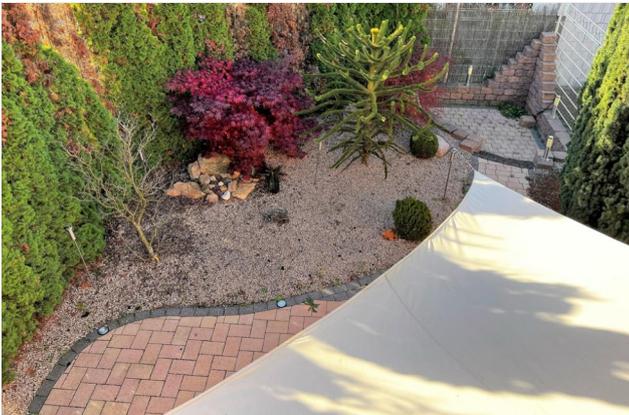
Schlafzimmer 3, OG



Schlafzimmer 3,OG



Schlafzimmer 3, OG



Blick vom OG



Schlafzimmer 3, OG





Schlafzimmer 4, OG



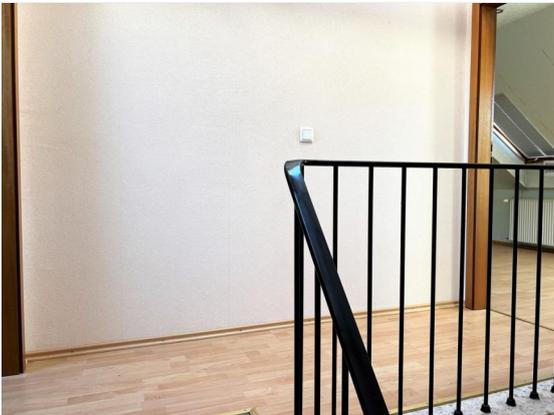
Schlafzimmer 4, OG



Schlafzimmer 4, OG



Treppenaufgang vom OG zum DG



Flur DG



Flur DG





Kleiner Raum DG



Duschbad DG



Duschbad DG



Duschbad DG



Flur DG



Schlafzimmer DG





Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Vorraum UG



Vorraum UG



Hobbyraum UG



Hobbyraum UG





Vorratsraum-Werkstatt UG



Vorratsraum-Werkstatt UG



Heiz-Hauswirtschaftsraum UG



Heiz-Hauswirtschaftsraum UG



Heiz-Hauswirtschaftsraum UG



Heiz-Hauswirtschaftsraum UG





Zufahrt Garagenhof

