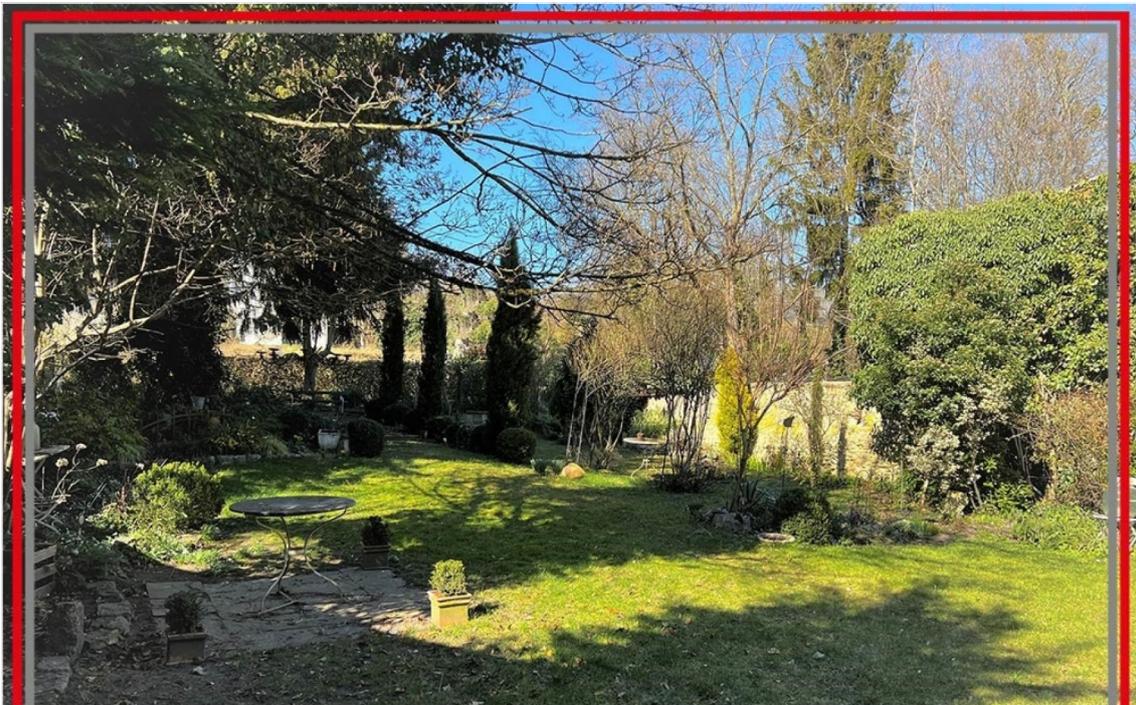


Lust auf Land(haus)? EFH + 2 Wohnungen – bezaubernder Garten – Hof – Scheune – Alsheim!

67577 Alsheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1334



VERKAUFEN
VERMIETEN
VERTRAUEN

seit 1961...
BASTIAN
Immobilien

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

Wohnfläche ca.: **263 m²** - Zimmer: **12** - Kaufpreis: **649.000 EUR**



Lust auf Land(haus)? EFH + 2 Wohnungen – bezaubernder Garten – Hof – Scheune – Alsheim!

Objekt ID	1334
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	67577 Alsheim
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	263 m ²
Grundstück ca.	1.170 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Gäste-WC, Separates WC, Teilunterkellert, Terrasse
Käuferprovision	3,57% incl. MwSt.
Kaufpreis	649.000 EUR



Objektbeschreibung

Individualität statt Mainstream!

Von profaner Einheits-Neubau-Architektur ist diese idyllische Hofreite tatsächlich Lichtjahre entfernt. Reicht doch die Geschichte des früher landwirtschaftlich und als Weingut genutzten Anwesens bis ins Jahr 1880 zurück.

Typisch für eine Haus-Hof-Bebauung in Ortskernlage umschließt das Gebäudeensemble auf zwei Seiten den Innenhof. Ein zusätzlicher Lebensraum, der noch immer Nostalgie-Appeal besitzt. An das mit der Giebelfront zur Straße gewandte 2½-geschossige Haupthaus grenzt ein langgestreckter Anbau. Dessen Obergeschoss beherbergt zwei Wohnungen. Durch die rückwärtig quer anbindende Scheune gelangt man außerdem in ein naturnahes Gartenparadies von ca. 500 m². Beachtliche ca. 1.170 m² beträgt das Gesamtgrundstück.

Dem über die Hofzufahrt und drei Stufen zugänglichen ca. 227 m² großen Einfamilienhaus gönnten die Eigentümer in den letzten Jahren eine Verjüngungskur.

Nach der geschmackvollen Renovierung bietet der lichtverwöhnte Hauptakteur der Immobilie hinter seinen altherwürdigen Mauern nun heutigen Wohnkomfort, wobei eine ordentliche Portion Gemütlichkeit einfließen durfte. Kurzum ein Eigenheim mit dem gewissen Etwas und unverwechselbarem Charakter. Gleich in der Diele gelingt es mit Bodenfliesen in Steinoptik und einem Treppenaufgang mit rotem Teppichbelag und weißem Geländer Landhausatmosphäre zu zaubern. Geradeaus geht der Eingangsbereich in den Garderobenraum über, wo eine beleuchtete Mauernische als effektvoller Blickfang und Präsentationsfläche für Dekoratives dient.

Auf der rechten Seite befindet sich der Wohn-/Essbereich. Hier wird eine Natursteinwand zum Akzentgeber. Wohlfühlambiente verbreiten der dunkle Holzdielenboden und ein Warmluftkachelofen mit zentraler Ölversorgung. Die Bedienung der Heizquelle erfolgt von der Diele aus und ist auch dort ein nicht alltägliches optisches Detail.

Vom Wohn-/Essbereich hat ein weiteres Zimmer seinen Zugang.

Beiden gegenüber liegt die Küche, in der die Planung außer der schicken U-förmig angeordneten Einbauküche genügend Platz für eine Sitzmöglichkeit berücksichtigte.

Ein kleiner Nebenflur – von der Küche aus zu betreten – führt zu einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC und dem sehr großzügig dimensionierten Hauswirtschafts-/Lagerraum mit Außentür.

Im Obergeschoss sind um den Flur das Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer mit daran anstoßendem Gästezimmer und ein Bad mit Walk-in-Dusche gruppiert. Ebenfalls über den Flur erreicht man die große, überdachte Terrasse.

Zwei Zimmer im Dachgeschoss ergänzen das Raumangebot im Haupthaus. Es verfügt zudem über einen Gewölbekeller, begehbar vom Garderobenzimmer aus.

Das Obergeschoss im seitlichen Anbau gliedert sich in zwei Wohneinheiten: 1 x 2ZKD mit ca. 61 m² und 1 x 2ZKDsep.WC mit ca. 47 m². Beide Wohnungen sind vermietet.

Davon abgesehen bleiben noch Platzreserven für Hobbys und Freizeit.

Ein interessantes Relikt aus vergangenen Tagen ist die ehemalige Probiertube im Erdgeschoss des Anbaus. Falls sie reaktiviert werden sollte, fänden die Weinflaschen in Gewölbekeller Nr. 2 direkt darunter eine ideale Lagerstätte.

Die momentane Rolle der Scheune beschränkt sich auf die Funktionen „Fahrzeugunterstand und Lagerfläche“.

Die Qual der Wahl beim Aufenthalt im Freien haben sicherlich die zukünftigen Besitzer: Sollen wir den markisenbeschatteten Sitzplatz im romantischen Innenhof genießen? Oder lieber die grüne Oase namens „Garten“? Verwunschen und fern ab vom Alltagslärm schenkt er Ruhe und Geborgenheit. Hier



scheint die Zeit still zu stehen. Alte Mauern, hohen Bäume und blühende Sträucher bilden eine traumhafte Kulisse zum Innehalten, Krafttanken. Ein wunderbarer Ort der Entspannung, des Beobachtens und Entdeckens.

Nur unzulänglich ersetzen Worte und Fotos bei einem solch facettenreichen Objekt den persönlichen Eindruck. Wir stehen Ihnen deshalb gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung!

Ausstattung

Nachfolgend ein Auszug der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen im Haupthaus:
2008 – 2021 Einbau von Isoglas-Fenstern in Küche, Wohn-/Schlaf-/Arbeits-/ und Gästezimmer sowie 2 Dach- und Kellerfenster
2009 Duschbad
2010 Gäste-WC inkl. Rohrleitungen; Laminatboden und Elektroinst. im Garderobenzimmer
2011 Steinwand, Echtholzboden, Deckenausbau, Elektroinst. im Wohnzimmer
2013 Einbauküche, Bodenfliesen, Elektroinst., Infrarotheizung in der Küche; Terrassengeländer
2015 Bodenfliesen Flur, Terrassentür
2020/21 Inst. Glasfaser und Internetanschluss
2021 Haustür mit 3-fach-Verriegelung
2020 Mantelelement, Ölvorwarnung, Steuerungselektronik (Buderus) der Warmluftheizung erneuert
2021 Heizöltanksanierung, Leckschutzauskleidung und -anzeige erneuert

Im Dachgeschoss fand (bis auf Fenster) keine Renovierung statt, da die Räume bisher nicht benötigt wurden.

Die Ausstattung der beiden vermieteten Wohnungen im Anbau entspricht in etwa einem 80er-Jahre-Standard.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.02.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	160,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Die Immobilie liegt im alten Ortskern von Alsheim, in einer Nebenstraße ohne viel Durchgangsverkehr. Geschäfte für die Nahversorgung sind in kurzer Gehdistanz vorhanden.

Es gibt viele Faktoren, die Wohnen im ca. 2860 Einwohner zählenden Alsheim so angenehm machen. Und dazu trägt neben der idyllischen rheinhessischen Rebenlandschaft zweifellos auch die gute Verkehrsanbindung bei.

Bereits im Jahr 761 wurde der aufstrebende Weinbauort am Fuße der Rheinterrassen das erste Mal urkundlich erwähnt.

Er gehört zur Verbandsgemeinde Eich und befindet sich unmittelbar an der B9, der wichtigsten Verbindungsachse zwischen den Städten Mainz und Ludwigshafen/Mannheim. Über die nahen Anschlussstellen Biebelnheim bzw. Worms/Mörstadt und Gundersheim an die Autobahnen 61 und 63 sind die Ballungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar schnell erreichbar.

Autofreie Mobilität garantiert eine S-Bahnstation, welche die Strecke Worms – Mainz überwiegend im 30-Minuten-Takt bedient.

Mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs, Restaurants, Dienstleistungsunternehmen, Handwerksbetrieben, Apotheke, Ärzte und Bankfiliale, aber auch zwei Kindertagesstätten und Grundschule kann Alsheim eine sehr gute eigene Infrastruktur aufweisen. Das vielfältige Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und Feste stehen für ein umfangreiches Freizeitangebot. Entdecken Sie rheinhessische Geselligkeit bei dem Besuch einer gemütlichen Weinstube oder Straußwirtschaft. Und nicht zuletzt bietet die reizvolle Umgebung in einer der sonnigsten Regionen Deutschlands reichlich Gelegenheit zu ausgedehnten Wander- und Radtouren.





VERKAUFEN
VERMIETEN
VERTRAUEN

SEIT 1987
BASTIAN
Immobilien

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

Headfoto



Außenansicht



Innenhof



Blick zur Toreinfahrt



Innenhof



Terrasse





Sitzplatz mit Markise



Innenhof



Innenhof



Innenhof



Sitzplatz



Eingangstür Haupthaus

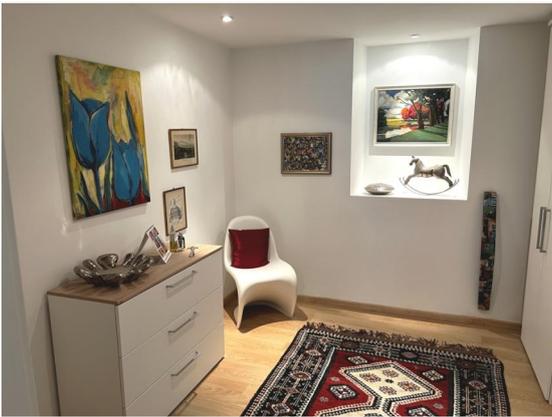




1 Diele



Gardeobenraum



Garderobenraum



Diele



Diele



Warmluftheizung Diele





Blick zur Eingangstür



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Warmluftkachelofen



Zimmer EG





Diele m. Blick zur Küche



Küche



Küche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche





Einbauküche



Nebenflur EG



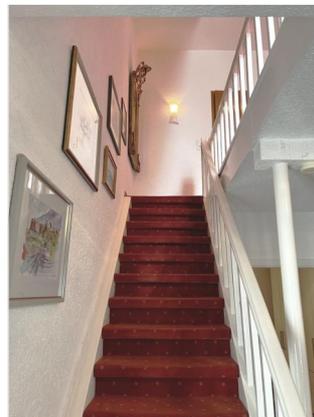
Gäste-WC, EG



Gäste-WC, EG



Blick in den HW-Lagerraum



Treppe zum OG





Diele OG



Diele OG



Duschbad OG



Duschbad OG



Duschbad OG



Duschbad OG





Duschbad OG



Arbeitszimmer OG



Arbeitszimmer OG



Arbeitszimmer OG



Gästezimmer OG



Arbeitszimmer OG





Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Zimmer 1, DG





Zimmer 2, DG



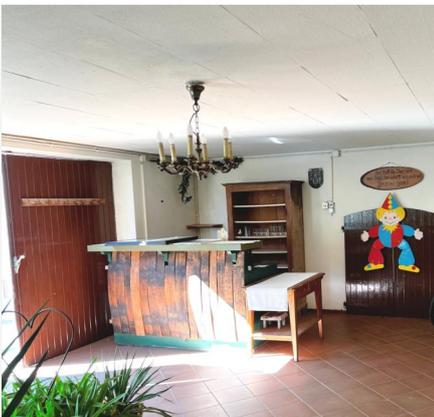
Gewölbekeller 1, Haupthaus



Treppenaufgang Anbau



Diele OG, Anbau



Probierstube



Gewölbekeller 2, Probierstube





Gewölbekeller 2



Scheune



Scheune



Scheune



Garten



Garten





Garten



Garten



Garten



Garten



Innenhof

