

Sooo viele Optionen! Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage von Osthofen!

67574 Osthofen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1321



VERKAUFEN
VERMIETEN
VERTRAUEN

seit 1961...
BASTIAN
Immobilien

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

Wohnfläche ca.: **319 m²** - Zimmer: **6,5** - Kaufpreis: **390.000 EUR**



Sooo viele Optionen! Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Lage von Osthofen!

Objekt ID	1321
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	67574 Osthofen
Wohnfläche ca.	319 m ²
Nutzfläche ca.	167 m ²
Grundstück ca.	239 m ²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1892
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % incl. Mwst.
Kaufpreis	390.000 EUR



Objektbeschreibung

Bis vor einigen Jahren war im Erdgeschoss dieses gepflegten Eckgebäudes am Ortskernrand von Osthofen eine Bäckerei mit Ladenfläche, Produktionsstätte, Lager- sowie Aufenthaltsraum beheimatet. In der oberen Etage befindet sich eine komfortable 3,5-Zimmerwohnung mit großzügiger, idyllischer Dachterrasse. Dazu Gewölbekeller und Speicher – Platz en masse, also!

Logisch, dass es für ein solches Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeit gibt: Eigenbezug, Vermietung, vielleicht eine Kombination aus beidem?

Allein die Gewerbeinheit im Erdgeschoss umfasst ca. 180 m². Daraus könnten 2 weitere Wohnungen, Büros oder eine geräumige Ladenfläche entstehen. Sie wäre nicht zuletzt als Versammlungsraum, Feierlocation für die Großfamilie usw. geeignet.

Wohnen und arbeiten unter einem Dach... die Option ist ebenso denkbar.

Der erste Spatenstich für das Ursprungshaus erfolgte bereits im 19. Jahrhundert. Nach einem Komplettumbau 1981 sieht man davon jedoch rein gar nichts mehr. Kontinuierlich wurde seitdem die Immobilie von den Eigentümern in Stand gehalten und diverse Investitionen getätigt.

Hier nur einige Beispiel:

1991 Austausch Heizungsanlage

1993 Installation Elektroleitungen

2006 Verputz und Bodenbelag im Treppenhaus erneuert

2019 Dacheindeckung überprüft, Dachrinne, Fassadenanstrich und Hoftor erneuert

Die Räume im Obergeschoss sind vom Treppenhaus ohne Abschlusstür zugänglich, was leicht zu ändern ist.

Ca. 113 m² beträgt die Gesamtwohnfläche, aufgeteilt in drei Schlafräume (davon eines gefangen), Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und den offenen Wohn-Ess-Küchenbereich, von dem wiederum das Gäste-WC mit Dusche und eine kleine Büro-Ecke abgehen. Dem Wohnbereich verleiht ein massiver Stützbalken ganz besonderes Flair. Das absolute Highlight dürfte aber wohl die Terrasse der Kategorie X-Lage mit ca. 68 m² sein. Ein liebevoll angelegter und geschützter Openair-Sitzplatz, den die Bewohner selbst bei weniger schönem Wetter genießen werden.

Offensichtlich sehr viel Wert legte man auf die Hochwertigkeit der Ausstattung. Nur trifft sie inzwischen vermutlich nicht mehr in allen Punkten den heutigen Zeitgeschmack.

Bei jeder Kaufentscheidung muss der Aspekt „Lage“ ein wichtiges Kriterium sein. Hier sprechen die Faktoren für sich: Alles, was zum täglichen Leben benötigt wird, ist in kurzer, fußläufiger Reichweite verfügbar. Lediglich 5 Gehminuten vom Standort der Immobilie und Sie sind in Osthofens neuer Mitte oder am Bahnhof. Zur Urbanität kommt dann auch noch Naturnähe hinzu, denn fast vis-a-vis finden Sie beim Spaziergang durch die Weinberge Erholung vom Alltagsstress.

Gerne informieren wir Sie beim persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung über weitere Details und das Potenzial dieses besonderen Anwesens.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.08.2031



Baujahr lt. Energieausweis	1892
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	152,50 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Osthofen gehört zur Verbandsgemeinde Wonnegau im Landkreis Alzey-Worms.

Die alte Weinbaugemeinde, zentral gelegen zwischen Worms und Mainz, ist ein Wohn- und Arbeitsort mit exzellenter Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Worms ist nur wenige Autominuten entfernt, aber auch A 61 und B9 und somit die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Per Bahn kann die Stadt Osthofen auf der Strecke Mannheim/Mainz im Stundentakt erreicht werden.

Mit seiner sehr guten Infrastruktur erfüllt Osthofen als größte Kommune der Verbandsgemeinde die Aufgabe eines Grundzentrums. Zahlreiche Einzelhandels- und Fachgeschäfte sowie mehrere Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, etc., überdies Kindergärten, eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung und eine Integrierte Gesamtschule (IGS) sind vor Ort vorhanden.

Dazu bietet die reizvolle rheinhessische Landschaft, der nahe Rhein, Straußwirtschaften und Restaurants sowie das vielfältige Vereinsleben inklusive breit gefächertem Veranstaltungsprogramm einen hohen Freizeitwert.

Kein Wunder, dass die demographische Entwicklung der Stadt Osthofen seit Jahren äußerst positiv verläuft.





Headfoto



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Zugang



Eingangstür



Vorraum





ehem. Backstube



ehem. Backstube



ehem. Backstube



Flur



Flur



Flur





Aufenthaltsraum EG



Aufenthaltsraum EG



Treppe zum OG



Diele OG



Zimmer 1, OG



Zimmer 1, OG





Zimmer 2+3, OG



Zimmer 2+3, OG



Zimmer 2+3, OG



Zimmer 2+3, OG



Tageslichtbad OG



Tageslichtbad OG





Wohn-Ess-Küchenbereich



G-WC mit Dusche OG



Wohn-Ess-Küchenbereich



Wohn-Ess-Küchenbereich



Zugang Dachterrasse



überdachter Terrassensitzplatz





Dachterrasse



Dachterrasse



Wohn-Ess-Küchenbereich



Wohn-Ess-Küchenbereich



Treppenaufgang Speicher



Speicherraum





Treppe zum Keller



Gewölbekeller

