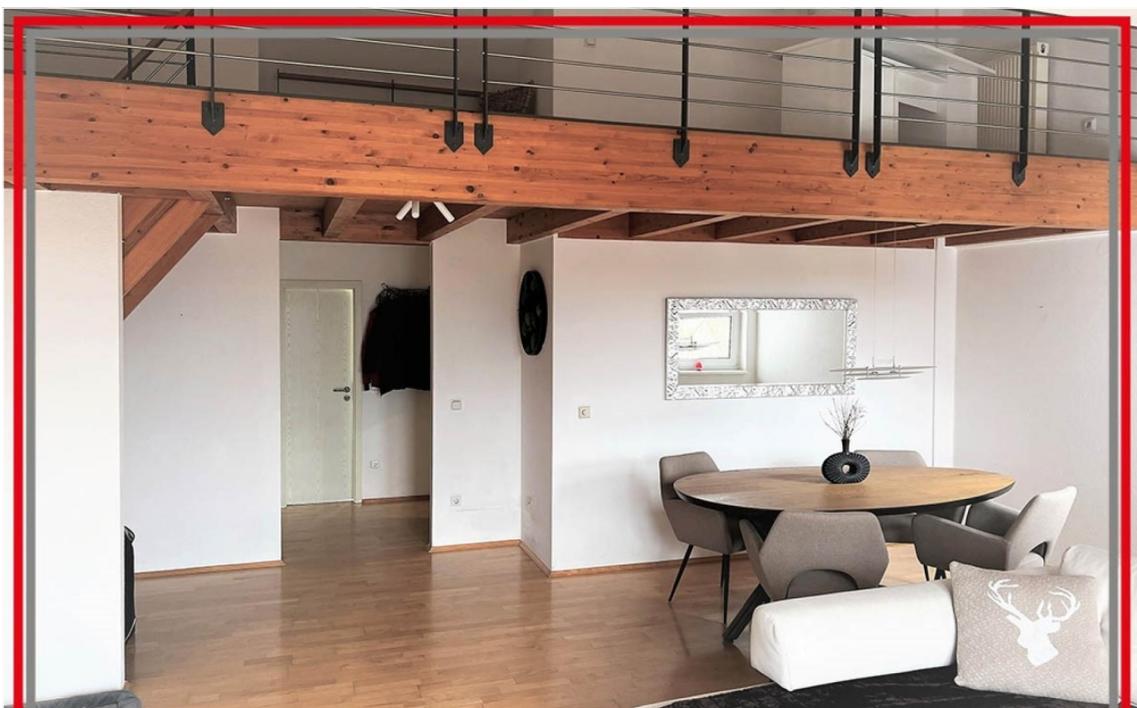


# Weil's oben am schönsten ist: DG- Galeriewohnung – Loggia – EBK – Stellplatz – Herrnsheim!

67550 Worms / Herrnsheim, Dachgeschosswohnung zur Miete

Objekt ID: 4219



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

seit 1961...  
**BASTIAN**  
Immobilien

**+49 6241 24343**  
[www.bastian-worms.de](http://www.bastian-worms.de)  
[anfrage@bastian-worms.de](mailto:anfrage@bastian-worms.de)

Wohnfläche ca.: **105,90 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaltmiete: **990,00 EUR**



## Weil's oben am schönsten ist: DG-Galeriewohnung – Loggia – EBK – Stellplatz – Herrnsheim!

Objekt ID	4219
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Herrnsheim) 67550 Worms / Herrnsheim
Etage	2
Wohnfläche ca.	105,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	Stellplatzmiete: 40 EUR (Anzahl: 2)
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 70 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Parkettboden, Separates WC, Terrasse
Kaution	3 Kaltmieten
Kaltmiete	990,00 EUR
Betriebskosten brutto	250,00 EUR
Warmmiete	1.390,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Der „gut bedachte“ Grundriss dieser Galeriewohnung überzeugt in jeder Lebenssituation, ob jung oder jung geblieben, Single, Paar oder kleine Familie, denn 3 Zimmer und eine Galerie bieten den Bewohnern genügend Rückzugsmöglichkeiten.

Weitere Pluspunkte: In der zweiten Etage, direkt unterm Dachjuche haben Sie nicht nur beste Aussichten, sondern es gibt auch garantiert keine störende Nachbargeräusche von oben. Und gehoben in jeder Hinsicht ist der Standort. Das gewachsene Wohngebiet auf der „Herrnsheimer Höhe“ in dem strukturprivilegierten Wormser Stadtteil zeichnet sich durch ein niveaivolles Umfeld aus. Seine als Tempo 30er-Zonen ausgewiesenen Straßen dienen hauptsächlich dem Anliegerverkehr. Ebenso nicht unwichtig: Das Mietobjekt befindet sich in einem nur aus 5 Parteien bestehenden Mehrfamilienhauses, welches Teil eines nicht allzu großen reihenhausähnlichen Anwesens ist.

Insgesamt wohl gute Voraussetzungen für ruhiges Wohnen.

Noch ein Hinweis für Renovierungsmuffel: Die Wohnung wird mit frischem weißen Wandanstrich übergeben.

Der augenscheinlich gepflegte äußere Zustand der Immobilie setzt sich im Gebäude und erwartungsgemäß in der Wohnung fort.

Von der Diele mit Platz für die Garderobe betreten Sie das Gäste-WC und die Küche. Nicht gerade alltäglich dürfte die zwar nicht mehr ganz neue aber im Mietpreis enthaltene Einbauküche sein. Mit einem Farbmix aus dunkler Holzoptik und Cremeweiß ergänzt durch die ungewöhnlichen gewölbten Formen des Oberschranks und der beiden Schubladenauszüge stellt sie eine interessante Designvariante dar. Zur Ausstattung gehören alle notwendigen Elektrogeräte.

Stauraum bietet ein heller Abstellraum, begehbar von der Küche. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner wurden dort ebenfalls installiert

Offen mündet dann die Eingangszone in den Wohnbereich und ermöglicht dabei dank bodentiefer Fensterelemente eine Sichtachse bis nach draußen auf die angrenzende Loggia.

Nein, wie 08/15 wirkt der Wohnbereich nun wirklich nicht. Der L-förmige Schnitt definiert visuell die Abteilungen Essen und Wohnen. Ungeachtet der vorhandenen Schrägen gewinnt der Hauptaufenthaltsraum etwas Loft-Charakter durch den etagenübergreifenden Blick hinauf zu einer offenen Galerie. Fast hat man den Eindruck diese scheint über dem Dielen- und Essbereich zu schweben. Zugleich schenkt die stabile Holzkonstruktion dem Raum sehr viel Behaglichkeit. Arbeits-/Lese- oder Spielort, die Galerieebene offeriert mehrere Nutzungsvarianten.

Zum Schlafzimmer mit Austritt zur Loggia, Kinderzimmer und dem Tageslichtbadezimmer gelangen Sie von einem kleinen Seitenflur aus.

Auch die zur Galerie führende Holzterrasse wurden hier angeordnet.

Das hell geflieste, geräumige Badezimmer ist ausgestattet mit Wanne, Dusche und zwei Waschbecken und WC.

Ideal nach Süden orientiert, verwöhnen an schönen Tagen Sonnenstrahlen beinahe ganztägig die Loggia.

In östlicher Richtung taucht die Turmspitze der Gottlieben-Kapelle auf und über die Rheinebene hinweg grüßt der Odenwald. Fernsehen mal anders!

Keine Chance etwas unter den Teppich zu kehren! Durchgehend verlegter Parkettboden in Diele, Flur, Wohn-/Essbereich, Schlafräumen und sogar auf der Galerie kommt dem Verlangen nach Wärme und Geborgenheit entgegen.

Boden und Spritzschutz in der Küche sind hell gefliest.



Weißer Türen und Kunststofffenster mit Isoglas bilden die passende Ergänzung zu einem Ambiente, dem die Balance zwischen Modernität und heimeliger Wohlfühlatmosphäre spielend gelingt.

Im Untergeschoss des Hauses stehen ein großzügiger Lagerraum und ein Gemeinschaftswasch-/trockenraum zur Verfügung. Drahtesel finden im Fahrradkeller Unterkunft.

Ein Tiefgaragen- und zwei Außenstellplätze können gesondert angemietet werden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.11.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	143,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

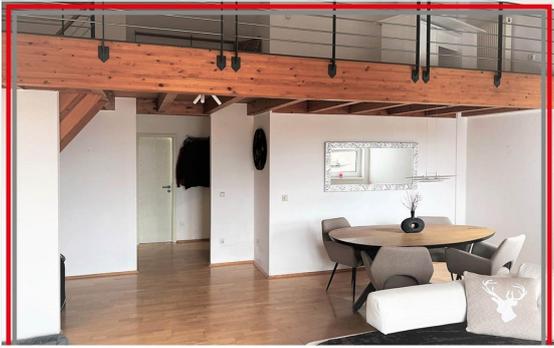
Nur ein paar Autominuten von der Wormser Innenstadt entfernt und versorgt mit einer hervorragenden Infrastruktur, avancierte Herrnsheim in den vergangenen Jahren zu einem der beliebtesten Vororte. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsunternehmen und Bankfiliale ebenso wie Kindergarten/-tagesstätten, betreute Grundschule, Ärzte und Klinikum liegen in Gehdistanz. Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, B9 und BAB.

Herrnsheim hält mit seinem breit gefächerten Vereinsleben ein umfangreiches Freizeitangebot bereit. Beinahe ganzjährig gibt es in diesem lebendigen Stadtteil Gelegenheit für ein geselliges Miteinander, vom Faschingsumzug über die „Herrnsheimer Kerb“ und dem Weinsommer bis hin zum Weihnachtsmarkt im Schlosshof und diversen Winzerhoffesten.

Der zu Schloss Herrnsheim gehörende und über die Ortsgrenzen hinaus bekannte englische Landschaftspark lädt zum Spaziergang ein. Sommerliches Badevergnügen verspricht ein idyllischer Natursee. Auf ausgedehnten Wander- und Radtouren lässt sich entspannt die reizvolle Rheinhessische Hügellandschaft erkunden.

Alles zusammen ergibt einen Wohnort, der überaus lebens- und liebenswert ist, bei dem Ruhe und Erholung einhergehen mit einer günstigen Verkehrsanbindung.





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

SEIT 1987  
**BASTIAN**  
Immobilien

+49 6241 24343  
www.bastian-worms.de  
anfrage@bastian-worms.de

Headfoto



Wohnbereich



Eingangsdiele



Gäste-WC



Küche



Abstellraum





Küche



Küche



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Loggia





Loggia



Wohnbereich



Seitenflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer





Badezimmer



Treppe zur Galerie



Galerie



Galerie



Blick von der Galerie

