

# Exposé

## Einfamilienhaus in Worms

### Freistehendes Einfamilienhaus in Worms-Horchheim



Objekt-Nr. OM-291920

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Dorsch

67551 Worms  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahmedatum	01.08.2024
Grundstücksfläche	545,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes, offenes Wohnkonzept:

Die künftige Schaltzentrale Ihres Familienlebens befindet sich im Erdgeschoss. Hier fließen Küche, Wohnbereich und Terrasse durch die offene Gestaltung und die bodentiefen Fenster ineinander. Für Besucher steht ein Gästezimmer zur Verfügung, alternativ auch als Büro einzurichten. Das Gäste-WC ist mit einer bodengleich begehbaren Dusche ausgestattet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene ähnlich große Zimmer, welche unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Alle Räume sind mit Vinylböden ausgelegt und durch die vielen Fenster sehr hell. Ein weiteres Highlight ist das große Badezimmer mit Badewanne.

Der Außenbereich erwartet Sie mit einer nach Süden ausgerichteten Terrasse. Hier kann man die Hektik des Alltags hinter sich lassen und den Blick in den grünen Garten genießen.

Effizientes Wohlfühlklima:

Zwischen modernsten Materialien und der offenen Wohnaufteilung verspüren Sie wohliges Klima. Von kalten Füßen dürfen Sie hier selbst im kältesten Winter Abstand nehmen. Für angenehme Temperaturen ist über die effiziente Wärmepumpe und der geregelten Fußbodenheizung im gesamten Haus gesorgt. Mit der Solaranlage wird zusätzliche Wärme bereitgestellt. Der Luftaustausch erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen. Die Verbrauchswerte sind durch die effiziente Bauweise und der modernen Heiztechnik durchschnittlich gering.

Garage mit vielen Optionen:

Abschließend wird das Angebot mit einer großzügigen Garage aufgewertet. Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche wurde diese genehmigungspflichtige Garage errichtet. Optional ist eine Änderungsgenehmigung zum Wohngebäude mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen möglich. Die Planung ist vorhanden und alle Versorgungsleitungen wurden bei der Erstellung bereits berücksichtigt.

Das perfekte Zuhause für eine Familie. Eine nette Nachbarschaft, tolle Infrastruktur und die Gelassenheit der Vorstadt sind inklusive.

## Sonstiges

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden auch nicht beantwortet. Ich bitte um Verständnis.

## Lage

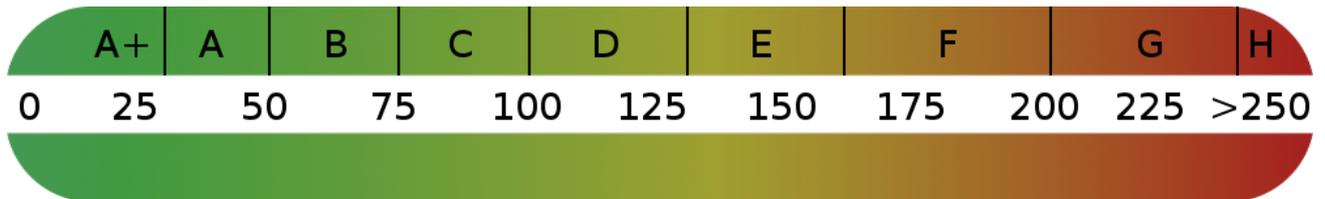
Zwischen Stadtluxus und Vorstadtidylle:

Willkommen in Worms-Horchheim, in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit gutem nachbarschaftlichem Verhältnis.

In der Dieselstraße wohnen Sie so ruhig wie in der schönsten Vorstadtidylle und haben es dennoch nur wenige Fußminuten bis zum geschäftigen Treiben. Innerhalb weniger Hundert Meter erreichen Sie vom Kindergarten und der Gesamtschule, über den Supermarkt bis zu Banken, Ärzten und Apotheke alles, was für Sie wichtig sein dürfte. Infrastrukturell ist der Stadtteil Horchheim bestens aufgestellt und bietet als Mittellage zwischen den Außenbezirken und der Innenstadt eine perfekte Anbindung, um sowohl schnell im Zentrum von Worms, wie auch auf die Autobahn in Richtung Norden und Süden zu gelangen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

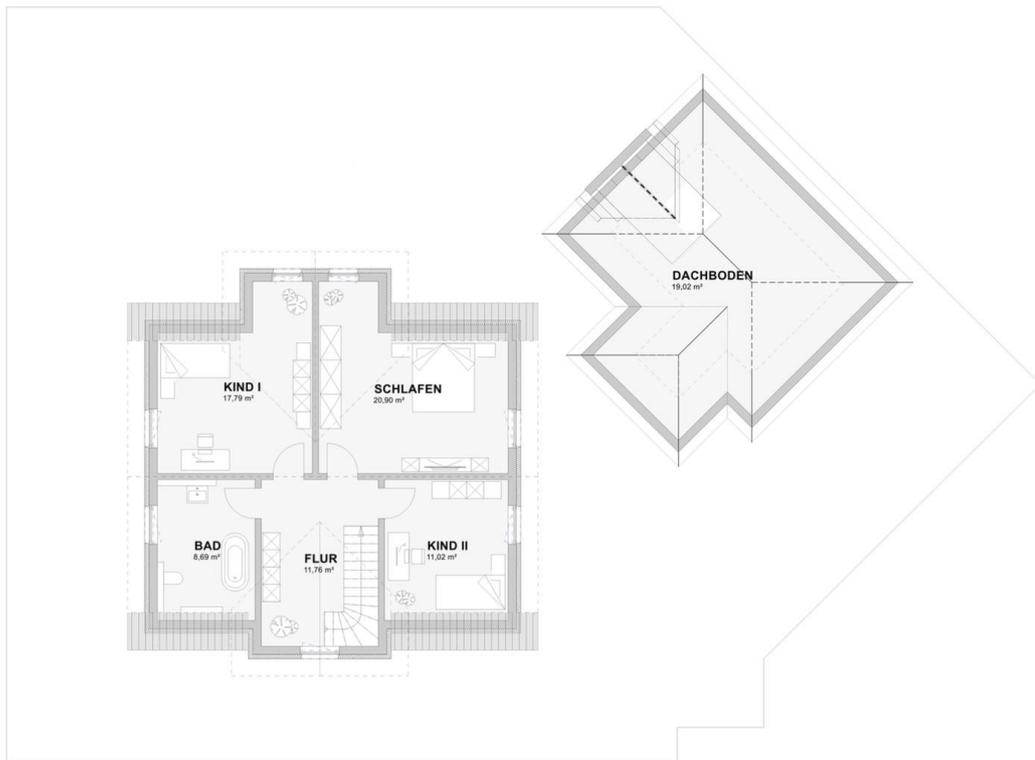


# Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Grundriss Obergeschoss

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

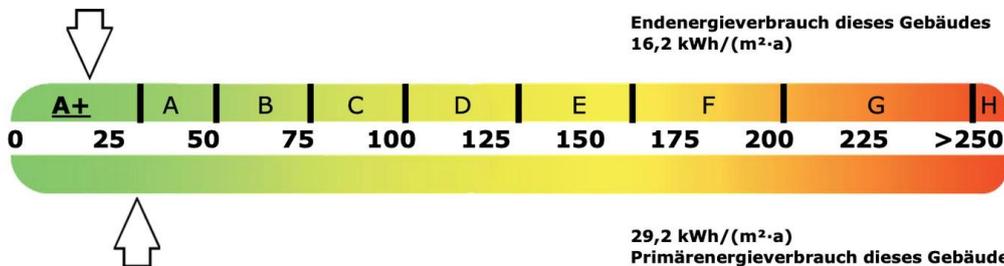
Registriernummer **NR-2024-001000100**

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 9,09 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
16,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



29,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

16,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieausweis