

# Exposé

## Einfamilienhaus in Worms

### Freistehendes großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Herrnsheim



Objekt-Nr. OM-408849

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **620.000 €**

67550 Worms  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	635,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem großzügigen, 635 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit gepflegtem Garten in gewachsener Nachbarschaft. Familien oder z.B. ein Mehrgenerationenhaushalt können sich hier wohlfühlen und entspannen. Eine umfassende Renovierung in 2024/2025 lädt zum sofortigen Bezug ein.

## Ausstattung

Die Hauptwohnung im EG (Bungalowform) mit 125 m<sup>2</sup> Wfl. wurde mit neuen Bädern, Fußböden und Türen ausgestattet und besticht durch einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Durchgang zur Küche und Zugang zum überdachten Balkon / Terrasse und in den Garten. Das neue Tageslicht-Bad verfügt über eine große, begehbare Dusche sowie Doppelwaschtisch etc. Im Keller gibt es 2 großzügige Kellerräume (davon einer mit 2 Speichern der PV-Anlage), Heizungsraum und Hauswirtschaftsbereich.

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit 2 großen Zimmern, eingerichteter Küche und renoviertem Bad, hat einen separaten Zugang, kann aber auch mit direktem Zugang zum Haupthaus genutzt werden. Dies ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für Arbeiten im Homeoffice, weitere Familienmitglieder oder Gäste.

Besondere Ausstattungsemerkmale:

PV-Anlage mit 2 Speichern, Wallbox in der Garage, Junkers Heizung mit Brennwertkessel und Solarthermie für Warmwasser - kann durch eine Wärmepumpe ersetzt werden.

Eine Ausbaureserve im DG mit ca. 80 m<sup>2</sup> ergänzt dieses großzügige Haus.

Parkmöglichkeiten durch 1 Einzelgarage mit Wallbox und elektr. Garagentor, 2 Außenstellplätze vor dem Haus sowie Stellmöglichkeit vor der Garage.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Für die Bewerbung ist es hilfreich, ein Finanzierungskonzept einzureichen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem der ruhigsten und beliebtesten Stadtteile von Worms in Herrnsheim, das bekannt ist für gehobene Wohnqualität sowie das historische Herrnsheimer Schloss mit dem wunderschönen Schlosspark im englischen Stil. Es gibt eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergärten und eine Grundschule in direkter Umgebung. Weiterführende Schulen im Zentrum von Worms sind durch eine sehr gute Busanbindung zu erreichen. Für die Gesundheitsversorgung liegt das Klinikum nur etwa 5 Fahrminuten entfernt und Ärzte und Zahnärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Es gibt eine sehr gute Autobahnanbindung: In nur wenigen Minuten erreichen Sie die A61 und A67 als perfekte Anbindung an Ludwigshafen, Mannheim, Mainz, Darmstadt, Kaiserslauten und Frankfurt.

Der Freizeitwert mit Rad- und Spazierwegen, dem Schlosspark und nahegelegenen Rhein verbindet ideale Bedingungen für eine aktive Erholung.

Eine erstklassige Wohnlage, die Natur und Stadtnähe ideal verbindet und perfekt ist für Familien, Berufspendler oder alle, die komfortabel wohnen und leben möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	186,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Haustür

# Exposé - Galerie



Küche 1



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafen Eltern

# Exposé - Galerie



Kinder / Arbeiten



Kinder 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Terrasse

# Exposé - Galerie



Balkon



Freisitz überdacht

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Flur



Einliegerwohnung Küche

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad



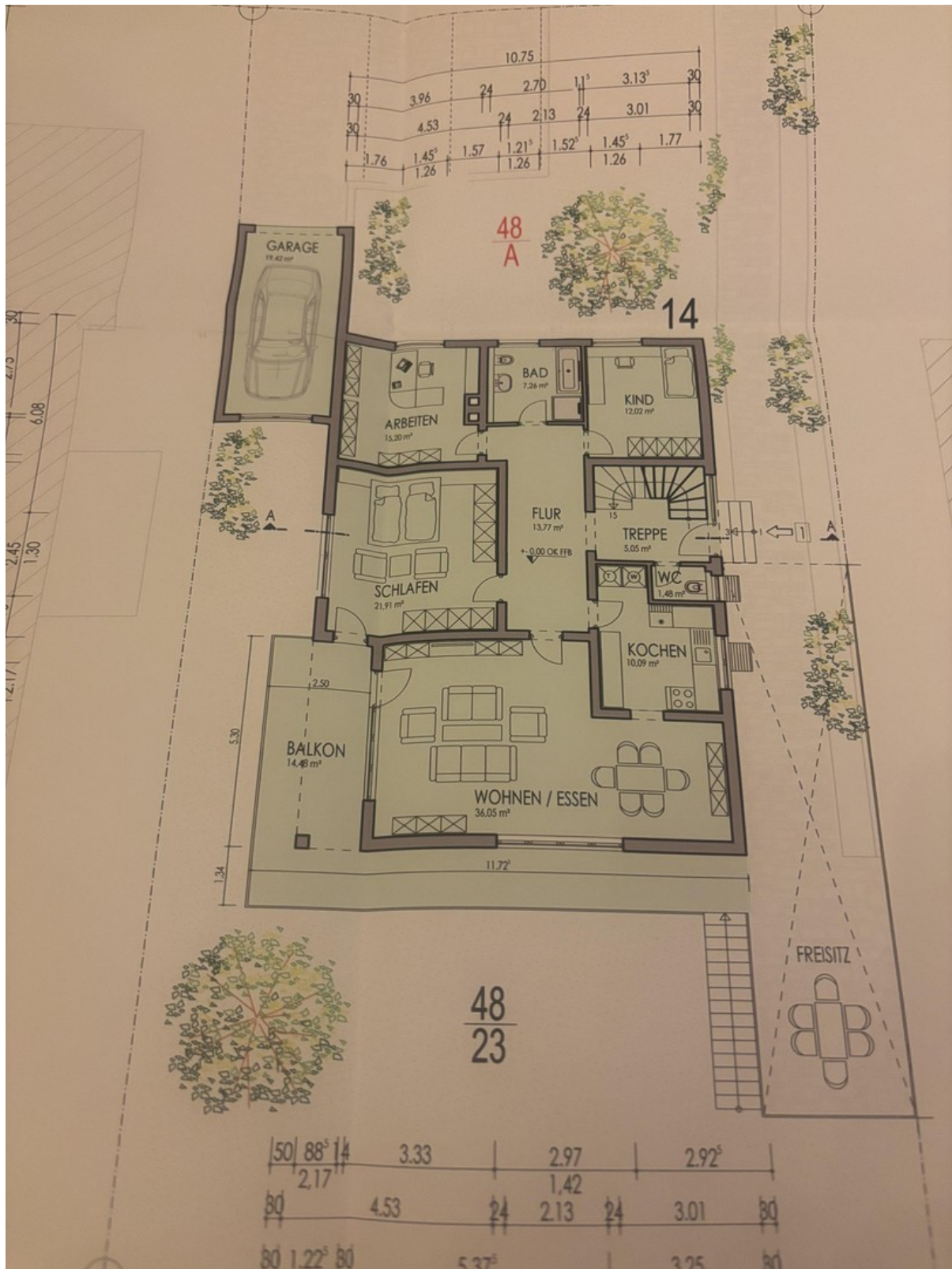
Einliegerwohnung WZ

# Exposé - Galerie



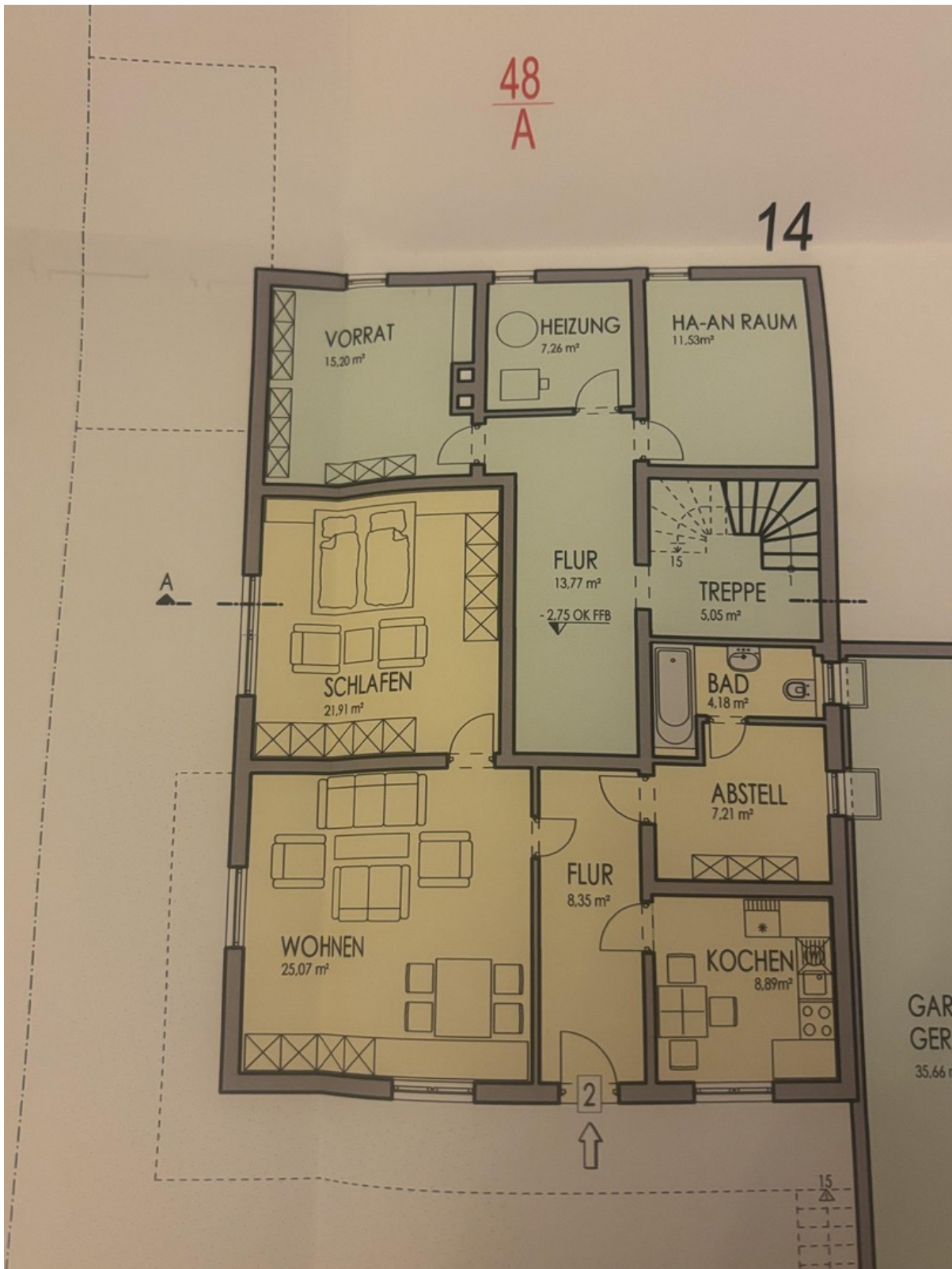
Einliegerwohnung SZ

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Hauptwohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Einliegerwohnung