

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Worms

### Exklusiv kernsaniertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-455607**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **597.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Ghazi

67551 Worms  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1946	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	418,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Architektur trifft Wohngefühl

Mit einer Wohnfläche von ca. 141,46 m<sup>2</sup> überzeugt diese stilvolle Doppelhaushälfte durch eine moderne Raumgestaltung, außergewöhnliche Lichtachsen und hochwertige Materialien.

Der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit nahezu 49 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses. Offen gestaltet, lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und dem Garten entsteht hier ein Wohngefühl, das man sonst eher aus modernen Architektenhäusern kennt.

Das Obergeschoss entfaltet seinen ganz eigenen Charakter:

Hohe Decken, sichtbare Holzbalkenelemente und die offene Galerieoptik verleihen den Räumen Wärme und Individualität. Große Fensterflächen sorgen auch hier für ein außergewöhnlich helles Ambiente.

Dieses Haus lebt von seiner Atmosphäre.

Modern. Elegant. Zeitlos.

Ergänzend zur Wohnfläche verfügt die Immobilie über ein Kellergeschoss mit zwei weiteren Räumen und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>.

Die Räume eignen sich ideal als:

- \* Hobbyraum
- \* Fitnessbereich
- \* Homeoffice
- \* Lager-/Abstellfläche
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Gäste- oder Freizeitbereich

## Ausstattung

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

- \* Dach vollständig neu gedeckt und gedämmt
- \* hochwertige Domino-Dachziegel mit Dämmeigenschaften
- \* moderne 3-fach verglaste Gealan-Fenster
- \* hochwertige Aluplast-Terrassenfenster mit Sicherheits-/Panzerglas
- \* moderne Einbruchschutz-Ausstattung
- \* Fassadendämmung (100 mm)
- \* Elektrik vollständig erneuert
- \* Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- \* neue Kanalschalldämmrohre
- \* Böden neu aufgebaut, betoniert und hochwertig gefliest
- \* moderne Kermi-Heizkörper

\* neue Regenrinnen und Fallrohre

\* hochwertige Lichtspots und moderne Innenarchitekturdetails

Das Ergebnis:

Ein nahezu neuwertiges Zuhause mit hochwertiger technischer Basis und modernem Wohnkomfort.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Worms-Pfiffligheim, einem beliebten und ruhigen Stadtteil von Worms. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Wormser Innenstadt als auch die umliegenden Städte schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn- u. Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer- o. Esszimmer



Treppenaufgang DG

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Wohnzimmer u. Esszimmer

# Exposé - Galerie

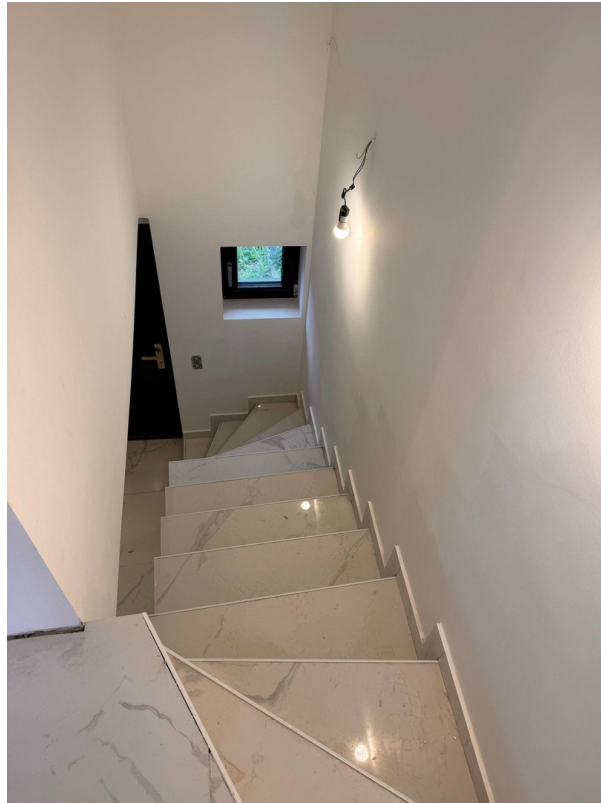


Küche



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Keller



GEALAN Fenster

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Bad im DG

# Exposé - Galerie



Garten



Garten Vorbereitung Poolanlage

# Exposé - Grundrisse

