

Exposé

Landwirtschaftlicher Betrieb in Worms

Großzügiges Hofanwesen (ruhige Lage): viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Hobbies - provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-461341

Landwirtschaftlicher Betrieb

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Eva Gollenstede

Friedhofstraße 21
67549 Worms
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1880
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Gesamtfläche	246,00 m ²

Scheunen- / Hallenfläche	370,00 m ²
Frei- /Hoffläche	170,00 m ²
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf einen Blick:

- Baujahr: 1880 (Renovierung u.a. in den 90ern)
- Grundstücksfläche: 932 m²
- Nutzfläche Halle: 370 m² ebenerdiger Keller mit hoher Decke (4,1 m - 5,5 m)
- Hof: 170 m²
- Kleiner Garten (teilüberdacht): 100 m²
- Besonderheiten: Ausschankraum, Einliegerwohnung & Mitarbeiterzimmer, zwei alte Weinkeller, überdachter Innenhof (Neubau des Daches 2020)
- leistungsstarke PV-Anlage mit 10 kWp (seit 2020)
- Provision: Keine (Privatverkauf)

Dieses geschichtsträchtige Anwesen bietet eine reizvolle Kombination aus sofort nutzbarem Wohnraum, einer separaten Einliegerwohnung, großzügigen Nutzflächen und charmanten Eventbereichen. Das Zentrum bildet der 170 m² große Innenhof, der zu einer uneinsehbaren Oase werden kann. Die 370 m² große Halle bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Das Haupthaus ist mit kleineren Renovierungen direkt bezugsfertig und eine separate, renovierungsbedürftige Einliegerwohnung sowie zusätzliche Mitarbeiterräume eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob für die Großfamilie, zur Vermietung oder für Angestellte.

Viele weitere Informationen und Fotos finden Sie im Exposé (auf Anfrage).

Das Objekt ist nach Absprache zeitnah verfügbar.

Der Energieausweis wird derzeit noch erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Anwesen besticht durch seine exzellente, ruhige Lage in einer Einbahnstraße in einem charmanten und begehrten Wormser Vorort. Nur ca. 150 m vom Ortsrand entfernt warten idyllische Weinberge und laden zu einem Spaziergang ein.

Gleichzeitig besteht eine gute Infrastruktur im Ort. Viele Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Post, Gemüseladen, Friseur, Eisgeschäft, Gaststätte uvm.), verschiedene Ärzte (Hausarzt, Zahnarzt, Tierarzt), ein Kindergarten, zwei Kirchen,

Turnvereine und ein Sportplatz sind fußläufig erreichbar. Die Wormser Innenstadt ist nur 4,5 km entfernt und bequem via Rad oder ÖPNV zu erreichen. Große Supermärkte (REWE, Lidl, Edeka) befinden sich im Umkreis von 3 km. Zur Grundschule oder zu weiterführenden

Schulen gelangt man sehr gut mit dem Rad.

Die Stadt Worms verzaubert durch ihre Geschichte und Kultur, die sich in zahlreichen Events über das Jahr hinweg zeigen. Und während Worms mit 87.000 Einwohnern nicht zu groß ist sondern sehr familiär - jedoch alles bietet, was man im Alltag benötigt kann man größere Städte wie Mainz, Wiesbaden, Mannheim oder Heidelberg in 30-50

Minuten erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hof



Hof

Exposé - Galerie



Innenhof überdacht



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Büro EG



Flur 1. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG

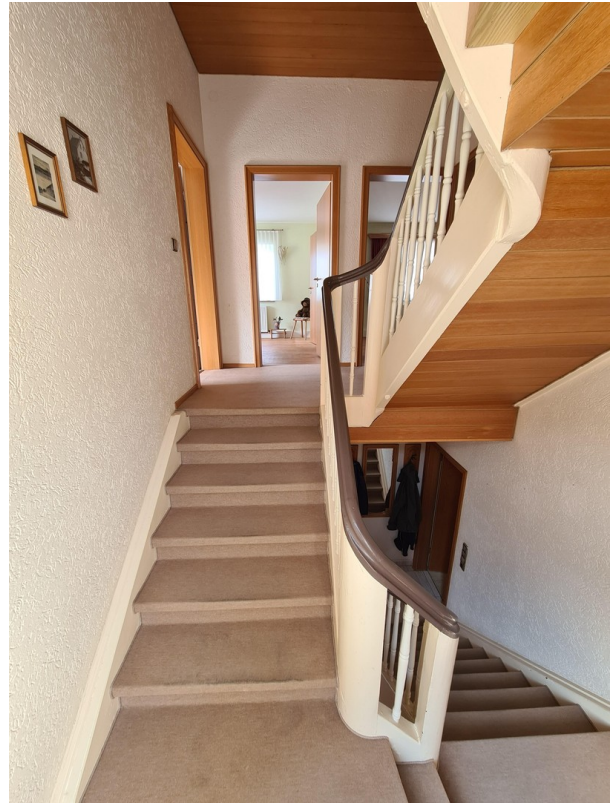


Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



kleine Dachterrasse



Treppenhaus



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Gäste WC DG



Einliegerwohnung Küche

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Einliegerwohnung Badezimmer



Mitarbeiterraum

Exposé - Galerie



Mitarbeiterraum Badezimmer



Mitarbeiterraum Badezimmer



Scheune

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Halle



Halle



Halle

Exposé - Galerie



Straußwirtschaft/Partyraum



Straußwirtschaft/Partyraum



Straußwirtschaft/Partyraum WC

Exposé - Galerie

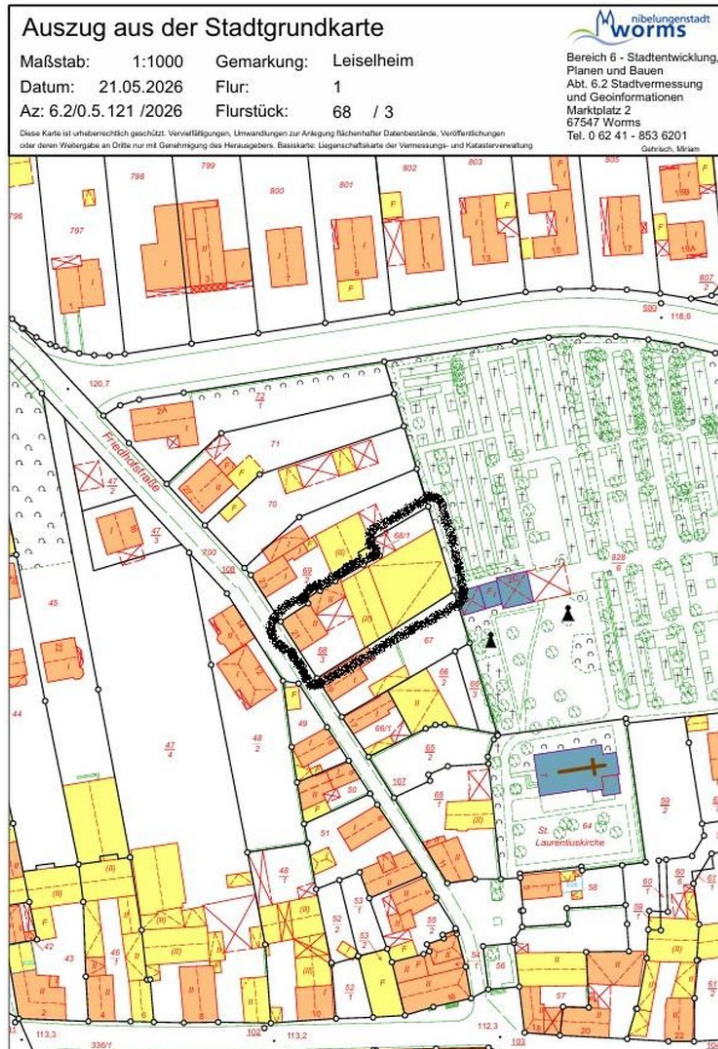


alter Keller



alter Keller

Exposé - Galerie



Lageplan