

# Exposé – Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Scheune und Garten

**Adresse:** Gollmerstraße 3, 75449 Wurmberg

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnensemble bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen, attraktiver Lage und wertvollem Ausbaupotenzial. Auf einem zentral gelegenen Grundstück im historischen Ortskern von Wurmberg befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, eine vielseitig nutzbare Scheune sowie ein eigener Gartenbereich hinter dem Nebengebäude.

Das Hauptgebäude wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und zwischen 2001 und 2004 im Rahmen eines umfangreichen Ortskernsanierungsprogramms technisch wie optisch modernisiert. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss wurde im Zuge dieser Maßnahmen vollständig neu ausgebaut und bietet sich zur Vermietung oder zur Nutzung als separater Wohnbereich an. Die direkt angrenzende Scheune eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, eine Doppelhaushälfte zu realisieren – ein erhebliches Entwicklungspotenzial für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

## Wohnflächen & Gebäudeaufteilung

- **Haupthaus (EG + DG):** ca. 120 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche
- **Einliegerwohnung (UG):** ca. 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche
- **Bauart:** Massivbauweise mit Styropor-Isolierung
- **Zusätzlich:** Scheune mit Ausbaupotenzial zur Doppelhaushälfte, Gartenfläche hinter der Scheune

## Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage im alten Ortskern von Wurmberg, direkt gegenüber der Evangelischen Kirche. Öffentliche Parkplätze stehen unmittelbar gegenüber zur Verfügung.

Fußläufig erreichbar: - Einkaufsmöglichkeiten - Öffentliche Verkehrsmittel - Dienstleister des täglichen Bedarfs

Ein Glasfaseranschluss sorgt für moderne, schnelle Internetverbindungen.



## Ausstattung & durchgeführte Sanierungen (2001–2004)

- Erneuerte Drainage und Bitumenabdichtung im Erdreich
- Öl-Zentralheizung (Viessmann) mit neuer Verrohrung, Heizkörpern, Öltanks und teilweise Fußbodenheizung
- Kaminanlage und Kaminverkleidung
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung
- Feststoff-Brennofen
- Komplette Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation inkl. Zählerschrank und Unterverteilungen
- Kunststofffenster mit Rollläden sowie neuen Fensterbänken innen und außen
- Aluminium-Haustüren
- Neue Dacheindeckung, Dachrinnen, Verkleidungen und Aufsparrendämmung
- Neue Vordächer
- Vollständiger Umbau der Kellerräume zur Einliegerwohnung

## Anstehende Maßnahmen

- Malerarbeiten an der Fassade
- Neues Geländer am Eingang der Einliegerwohnung

## Besonderheiten des Angebots

- Hohe Nutzungsflexibilität: Wohnen, Vermieten, Mehrgenerationenmodell oder Ausbau der Scheune
- Gepflegter Zustand durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen
- Attraktive zentrale Ortskernlage mit guter Infrastruktur
- Eigener Gartenbereich hinter der Scheune
- Glasfaser- und DSL-Verfügbarkeit

## Lageplan und Grundrisse (nicht maßstäblich)

- Flurstück
- Luftbild
- Grundriss UG
- Grundriss EG
- Grundriss DG

## Kontakt

Bei Interesse an diesem Objekt freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Marco und Lara Buess

E-Mail: [haus@marco-buess.de](mailto:haus@marco-buess.de)

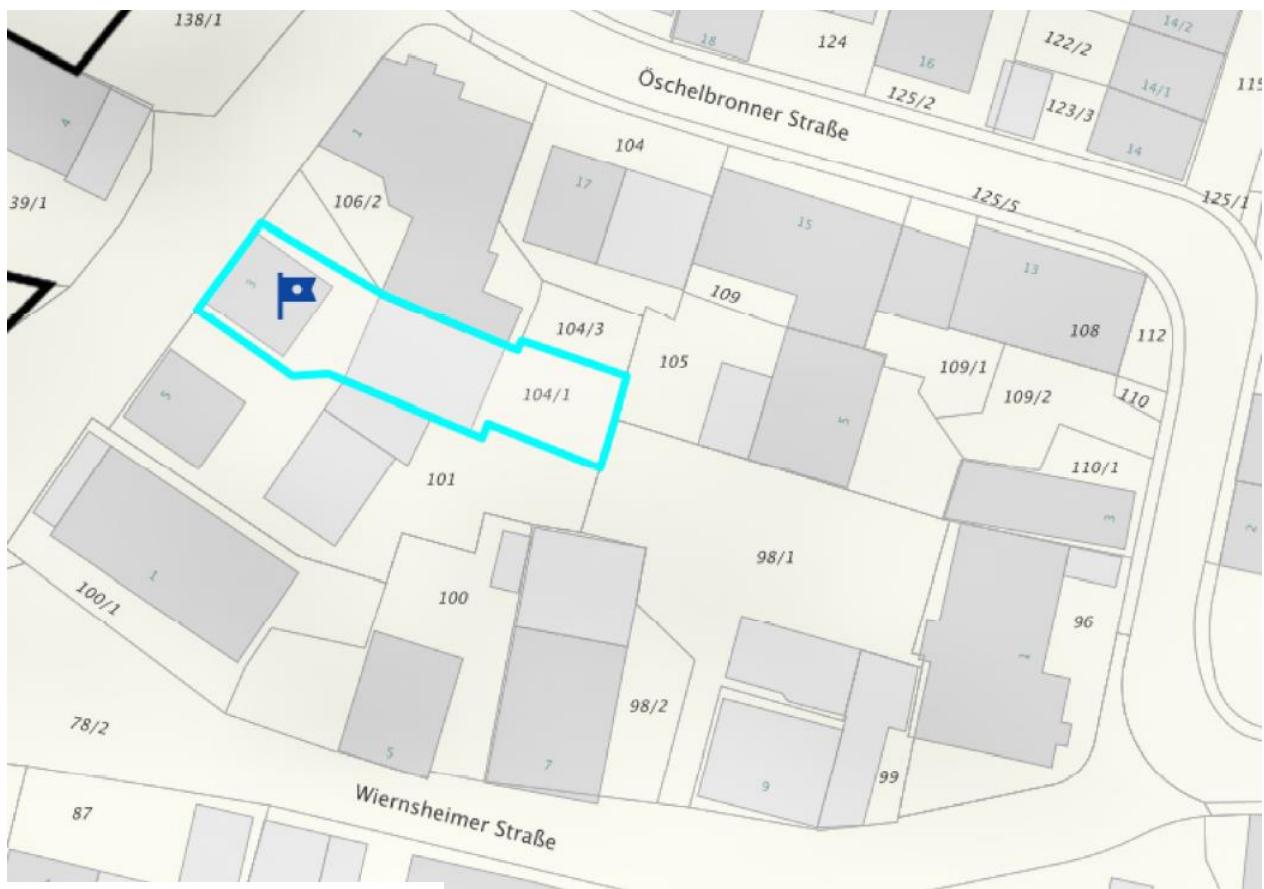




Foto 3: Grundriss UG mit Einliegerwohnung



Foto 4: Grundriss EG



Foto 5: Grundriss DG



Foto 6: Ansicht West



Foto 7: Scheune



Foto 8: Garten (derzeit als Nutzgarten angelegt)



Foto 9: Garten



Foto 10: Einliegerwohnung



Foto 11: Einliegerwohnung Schlafzimmer



Foto 12: Bad DG



Foto 13: Bad DG mit Eckbadewanne



Foto 14: Flur DG



Foto 15: Flur DG



Foto 16: Heizraum



Foto 17: Heizung



Foto 18: Ansicht Süd-West



Foto 19: Terrasse



Foto 20: Treppenhaus EG



Foto 21: Wohnbereich EG mit Festbrennstoffofen