Großzügiges Hofanwesen

Viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Hobbies
oder Erweiterung zu vielen Wohneinheiten

Friedhofstraße 21, 67549 Worms

690.000 Euro - provisionsfrei

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** (seit 2020)
- **Provision**: Keine (Privatverkauf)

Herzlich Willkommen im alten Weingut!

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.

Hereinspaziert !

Bereit zum Einzug

Das Haupthaus wurde im Jahr 1880 erbaut. Durch verschiedene Ausbauten und Renovierungen wurde die Grundsubstanz solide gepflegt. Einem direkten Einzug steht nichts im Wege.
Der geräumige Flurbereich überrascht mit versteckten Stauräumen. Daran angrenzend finden wir eine Küche (9,6 m²), einen großzügigen Wohn- und Essbereich (35 m²) sowie ein weiteres Zimmer (13,2 m²) mit großem Wandschrank und viel Stauraum.

Über das Zimmer mit dem Wandschrank gelangen wir in einen Seitentrakt, in dem sich ein Gäste-WC (2,1 m²)sowie eine Waschküche (8 m²) befinden und außerdem ein großzügig geschnittenes Büro (16,1 m²) mit ausreichend Platz für zwei Arbeitsplätze. Dieser komplette Trakt befindet sich direkt unter der Einliegerwohnung, die aus dem Büro heraustretend über eine Treppe erreichbar ist.

Es geht nach oben...

Alter Holzboden, frisch aufgearbeitet

Im 1. Stock befinden sich drei Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer (9,8 m²). Die Schlafzimmer sind 18,4 m², 16,4 m² und 13,6 m² groß und bei letzterem bestand früher ein Durchgang zur Einliegerwohnung, der sich wieder öffnen ließe, um diese mit dem Haupthaus zu verbinden.

Frühstücken über den Dächern Leiselheims...

Auf einer Zwischenebene gelangt man auf die Überdachung des Innenhofs. Ein gemütlicher Platz für eine Sonnenliege oder eine kleine Sitzgarnitur.

Im Dachgeschoss angelangt...

... finden wir zwei weitere Zimmer, einen wohnlichen Flur mit Zugang zum Spitzboden sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Die Hälfte der Fußböden ist gerade mal 10 Jahre alt.

Einliegerwohnung

Dieser Teil des Hauses (1 Zimmer, Küche und Bad) freut sich schon auf eine liebevolle Modernisierung, um bald in neuem Glanz zu erstrahlen. Hier können eigene Wohnideen perfekt verwirklicht werden. Decke und Zwischenwände sind entfernbar - für noch mehr Raum - und selbst ein Kamin ist vorhanden.

Mitarbeiterraum und mehr...

Auf Ebene der Einliegerwohnung (1.OG) befindet sich ein Mitarbeiterraum mit Badezimmer. Das Fenster hinaus auf das Dach des Innenhofs könnte durch den Umbau zur Tür einen Zugang nach draußen ermöglichen. Weiterhin bestehen auf dieser Ebene Räume für Abstellkammer, Vorrat und Co. und dahinter sowie darüber finden wir einen alten, zauberhaften Dachboden mit sehr viel Potenzial für einen kreativen Ausbau...

Klein, aber fein : der Garten
... ein ruhiger Ort, um die Seele baumeln zu lassen

Der Garten ist vom Erdgeschoss aus durch eine kleine Kammer per Treppe erreichbar, oder aber ebenerdig vom 1. OG (Nähe Einliegerwohnung) aus. Hinten angrenzend an den Friedhof ist er ein ruhiges Fleckchen Erde und der ideale Rückzugsort.

Ein Ort der Geselligkeit...

Ein besonderes Juwel ist der einladende Ausschankraum mit direkt angrenzendem Nebenraum (insg. 70 m²) und Damen- wie auch Herrentoiletten. Früher als Straußwirtschaft genutzt, lässt sich dieser Bereich im Handumdrehen wiederbeleben, für Hoffeste nutzen oder als privater Partyraum für Familie und Freunde.
Auch als großzügiges Büro würde er sich sehr gut eignen.

Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten !

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist der ebenerdige, 370m² große Flaschenkeller. Dank seiner enormen Deckenhöhe (5,25 - 5,5m), der 4 m hohen Einfahrt sowie einem Betonboden mit Entwässerung, eignet er sich perfekt für Winzer, als Lager- und Werkshalle für Handwerker, für Schausteller zum Unterstellen von Fuhrpark und Equipment sowie für andere Logistikgewerke uvm.

Die trennende Wand zwischen den derzeit zwei großen Räumen ist nicht tragend und kann ohne Probleme entfernt werden.

Historischer Charme...

Zusätzlich verfügt das Gebäude im Untergeschoss über zwei klassische, alte Weinkeller, die optimale klimatische Bedingungen für die Lagerung bieten, sich aber auch als Eventraum anbieten würden.

Ein wundervoller Ort zum Leben !

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 erreichbar. 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.

Zu guter Letzt...

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt daher **keine Maklerprovision** an.
Hier sparen Sie direkt rund 24.500 € an Nebenkosten - ein beträchtlicher Vorteil.

Die Übergabe der Immobilie ist zeitnah möglich.

Besichtigungen finden flexibel und nach vorheriger Absprache statt (erste Kontaktaufnahme: per Mail an **eva.gollenstede@web.de**).

Wir freuen uns, Sie bald in der Friedhofstraße 21 begrüßen zu dürfen!