

Worms

# Wohnen mit Flair! Freistehendes EFH mit großem Garten und in ruhiger Lage von Worms.

**CODICE OGGETTO: 25154005**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 657 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25154005	Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.05.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



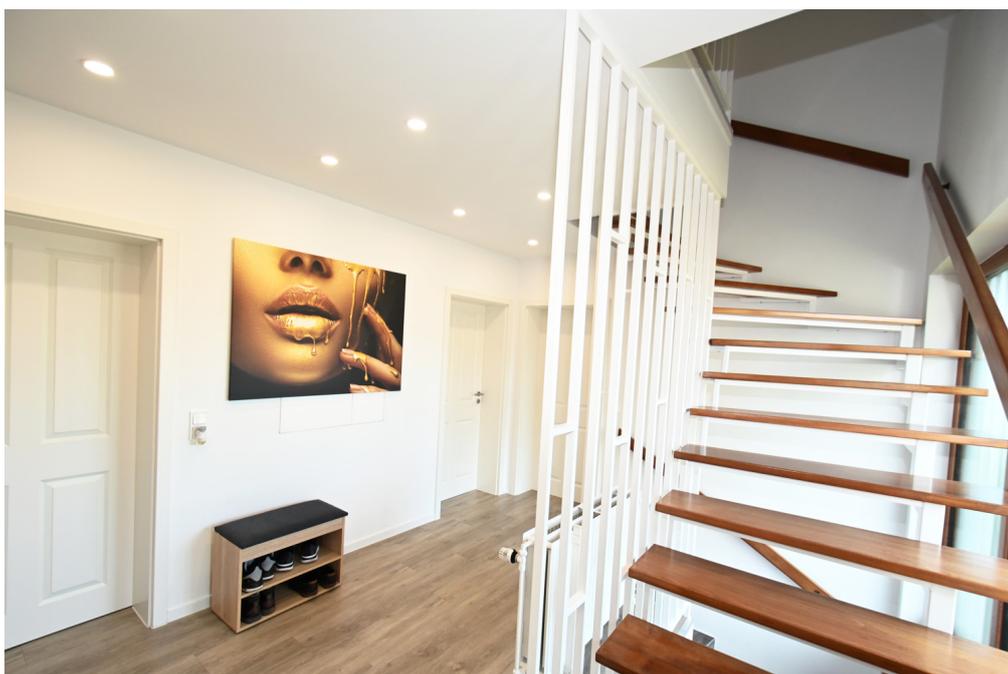
CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms**

## Una prima impressione

Dieses freistehende EFH mit Garage vereint Qualität und Komfort auf eindrucksvolle Weise. Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer gefragten Wohngegend, die sowohl eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum als auch die Nähe zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Nachbarschaft mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsgebieten in unmittelbarer Nähe aus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 104 Quadratmetern bietet die Immobilie ausreichend Platz. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, das durch reichlich Tageslicht erhellt wird, sowie ein Essbereich, der einen direkten Zugang zur Terrasse bietet.

Im Erdgeschoß befindet sich ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Gegenüber befindet sich das Gäste-WC mit angrenzender Nische für die Unterbringung von Schuhen bzw. Kleidung.

Der Zugang zum Garten erfolgt über das Wohnzimmer oder seitlich vom Haus.

Im Obergeschoss finden sich drei geräumige Schlafzimmer, die jeweils genügend Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Das Untergeschoss der Immobilie präsentiert sich sehr funktional.

Hier befinden sich ein großer Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum und der Technikraum/Heizungsraum. Im Jahr 2024 erfolgte der Einbau einer neuen Öl-Brennwert Heizung mit einer Solaranlage.

Die Immobilie verfügt über eine Einzelgarage, die direkt am Haus angebaut wurde.

Die Internetgeschwindigkeit beträgt 1.153 Mbit pro Sekunde (Internet Speed-Test) und ist ideal auch für Home Office User und IT-Spezialisten.

Der Außenbereich präsentiert sich vielfältig nutzbar und pflegeleicht. Der weitläufige Garten mit Obstbäumen bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten aller Art und lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein. Die große Terrasse ist der ideale Ort für sommerliche Barbecues oder einen entspannten Ausklang des Tages.

Insgesamt stellt diese Immobilie eine ausgezeichnete Gelegenheit für Käufer dar, die Wert auf eine schon fertig modernisierte Immobilie legen und eine ruhige Lage verbunden mit einem weitläufigen Garten legen.

Bitte, klären Sie vor der Besichtigung die Finanzierbarkeit ab und lassen Sie sich einen Nachweis geben!

**CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms**

## Tutto sulla posizione

Im Ostteil von Rheinland-Pfalz liegt die ungefähr zweitausend Jahre alte Nibelungen-Stadt Worms.

Worms und Trier gehören damit zu den beiden ältesten Städten Deutschland.

Bekannt ist Worms als Nibelungen- und Lutherstadt.

Die Stadt Worms liegt nördlich von der wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Neckar und liegt südwestlich vom Rhein-Main-Gebiet und stellt damit das Bindeglied zwischen diesen beiden Wirtschaftsregionen dar.

Diese sehr verkehrsgünstige Lage und der traditionelle Weinanbau in der Region prägen den Charakter der Stadt mit seinen acht Stadtbezirken und 19 Stadtteilen.

Heute bietet Worms neben zahllosen restaurierten Kirchen und jüdischen Synagogen, eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Auch ein Kultur- und Tagungszentrum, eine Fachhochschule und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Wormser Einkaufspark WEP) komplementieren das facettenreiche Bild von Worms.

**CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 144.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 25154005 - 67549 Worms**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

E-Mail: [worms@von-poll.com](mailto:worms@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)