

# Exposé

## Einfamilienhaus in Worms

**Offen gestaltetes Haus in ruhiger Lage mit idyllischem Garten**



Objekt-Nr. **OM-313391**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **529.000 €**

67549 Worms  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	467,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der begehrtesten Lage von Worms-Neuhausen, „In den Lüssen“ steht dieses charmante Einfamilienhaus zum Verkauf. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie eine harmonische Kombination aus Großzügigkeit und Wohnkomfort.

Das Anwesen wurde regelmäßig instandgehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Das 2001 erbaute Haus erstreckt sich auf einem 467 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von 152 m<sup>2</sup>. Hochwertig durch namhafte Handwerksbetriebe aus der Region gebaut, erfüllt es gehobene Wohnansprüche und bietet zugleich ein modernes und einladendes Ambiente.

Beim Betreten des Erdgeschosses gelangen Sie zunächst in den Empfangsbereich mit Gästetoilette und Garderobe. Das Herzstück des Hauses bildet der angrenzende offen gestaltete Wohn- Essbereich. Hier erwartet Sie ein heller Essplatz mit Luftraum und Blick aus dem ca. 15 qm großen Fenster, welches sich bis ins Obergeschoss erstreckt. Die angrenzende Küche ist funktional und gut geschnitten.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist großzügig gestaltet. Die bodentiefen Fenster tauchen den Raum in Licht und gestatten einen Ausblick auf den traumhaften nach Süden ausgerichteten Garten mit dem angrenzenden Jakobsweg. Die Terrasse ist direkt vom Wohnbereich zugänglich und bietet einen perfekten Ort zum Entspannen für gesellige Stunden im Freien.

Die gesamte Ebene ist mit großformatigem Granit gefliest. Die geschwungene frei tragende Treppe erstreckt sich über drei Etagen und gefällt durch die Kombination aus Stahl und Holz.

Im Obergeschoss erwartet Sie die zum Verweilen einladende Galerie mit nach Westen gerichteter Fensterfront. Angrenzend befindet sich das untypisch große Schlafzimmer mit zwei französischen Balkonen, die einen herrlichen Blick auf den idyllischen Garten und das dahinter liegende Feld gestatten. Sollte der Bedarf nach einem zusätzlichen Zimmer bestehen, lässt sich dieser mit geringem Aufwand hier nachträglich umsetzen.

Durch die Galerie getrennt befindet sich auf dieser Ebene das 15 qm große Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Der Dachboden ist über eine Auszugsleiter zugänglich, bietet zusätzlichen Stauraum in Stehhöhe und ist bisher nicht gedämmt.

Das Untergeschoss bietet durch seine abgeschlossene Struktur mit dem 26 qm großen Zimmer nicht nur Privatsphäre, sondern ermöglicht auch eine eigenständige Nutzung für heranwachsende Kinder oder ist als Homeoffice oder Hobbybereich nutzbar. Das angeschlossene Duschbad vervollständigt die Eigenständigkeit.

Der Vorraum wurde bisher als Homeoffice genutzt.

Die 16 qm große Waschküche enthält durch eine Wand getrennt die Haustechnik und ist in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Vom beengten Parkraum sind Sie und Ihre Gäste durch die zwei auf dem Grundstück gelegenen Parkmöglichkeiten unabhängig. Die elektrisch zugängliche extra lange Garage bietet geschützte Unterbringung für einen PKW und beispielsweise ein Motorrad. Durch den gartenseitigen Zugang verstauen Sie hier auch die für die Gartenarbeit notwendigen Utensilien.

Der herrlich eingewachsene Garten mit seiner erhöhten Terrasse lassen den gesamten Garten einsehen. Ein zweiter schattiger Sitzbereich zur Küche angrenzend, erinnert an einen Stadtgarten.

Insgesamt besticht dieses Einfamilienhaus durch seine zentrumsnahe und dennoch ruhige Lage in Worms-Neuhausen, den großzügigen Gartenbereich und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich hervorragend für kleinere Familien, die ein repräsentables und modernes Zuhause in einer der besten Wohnlagen von Worms suchen.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Sonstiges

Vereinbaren Sie einen Termin und machen sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten.

PROVISIONSFREI!

VON MAKLERANFRAGEN BITTEN WIR ABZUSEHEN!

# Lage

Die Siedlung verfügt über eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre und ist von viel Grün umgeben, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Paare macht und eine hohe Lebensqualität verspricht.

Durch die Nähe zur Natur und zu Erholungsgebieten wie dem Herrnsheimer See und Schloss oder der Pfrimm bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Spaziergänge. In der Siedlung befinden sich ein Kindergarten, mehrere Spielplätze sowie ein Restaurant.

Ebenso ist die Siedlung gut an das Straßennetz B9 und BAB, sowie an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, was eine einfache Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile ermöglicht. Eine Bushaltestelle mit Stadtbusanbindung ist fußläufig in drei Minuten erreichbar.

Diverse Supermärkte und Discounter, eine Bäckerei mit Café, eine Postfiliale, eine SB-Sparkasse, Allgemeinmediziner, eine Apotheke, Schulen, das Bildungszentrum, Sportstätten und Vereine sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Eingang



Sicht vom Eingang

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche

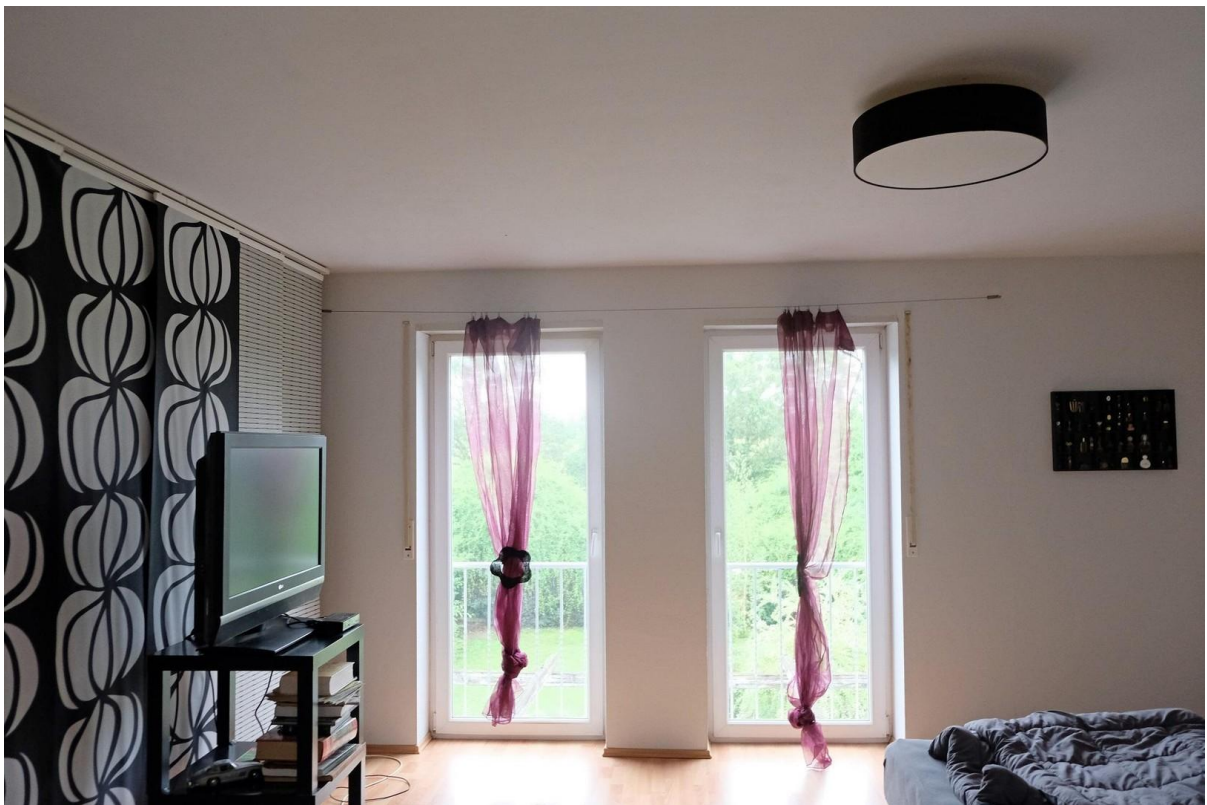


Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Galerie mit Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad oben



Bad oben

# Exposé - Galerie



Flur UG



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad

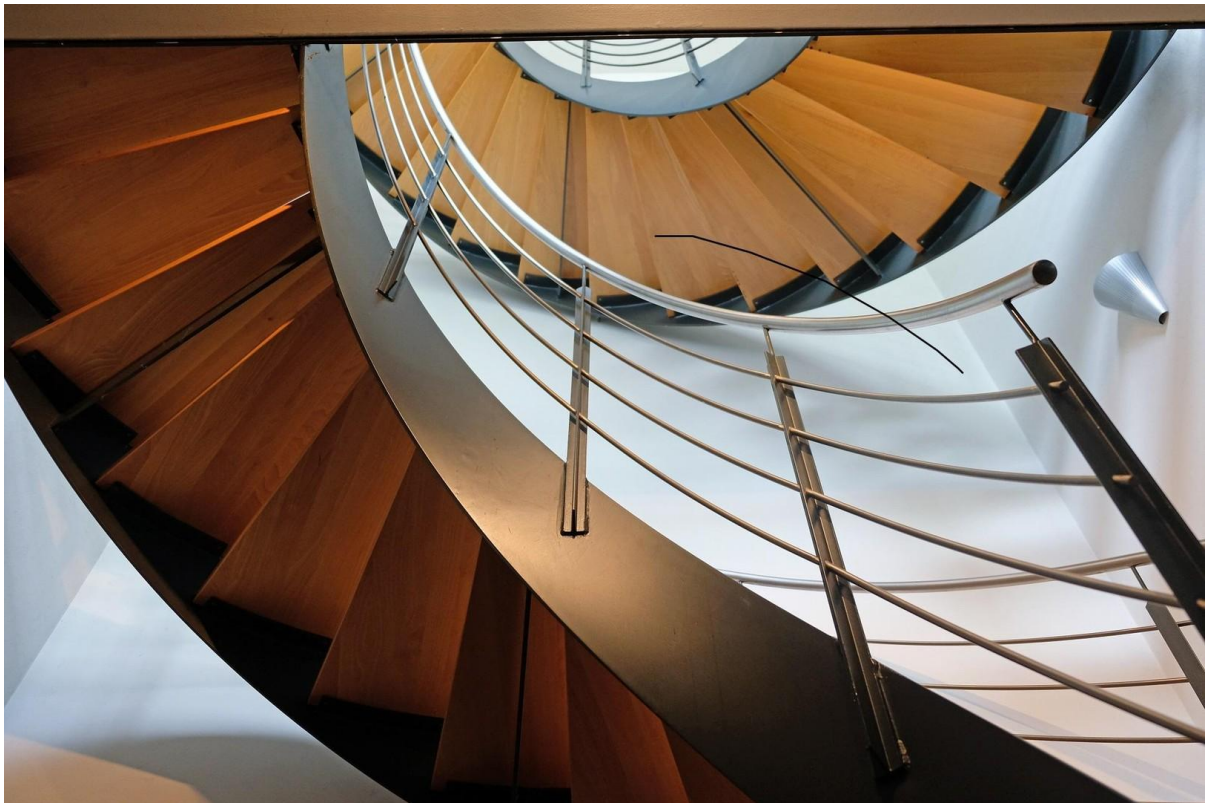


Waschküche

# Exposé - Galerie



Esszimmer von Galerie



Treppe

# Exposé - Galerie



Garten vom Schlafzimmer



Gartenteich

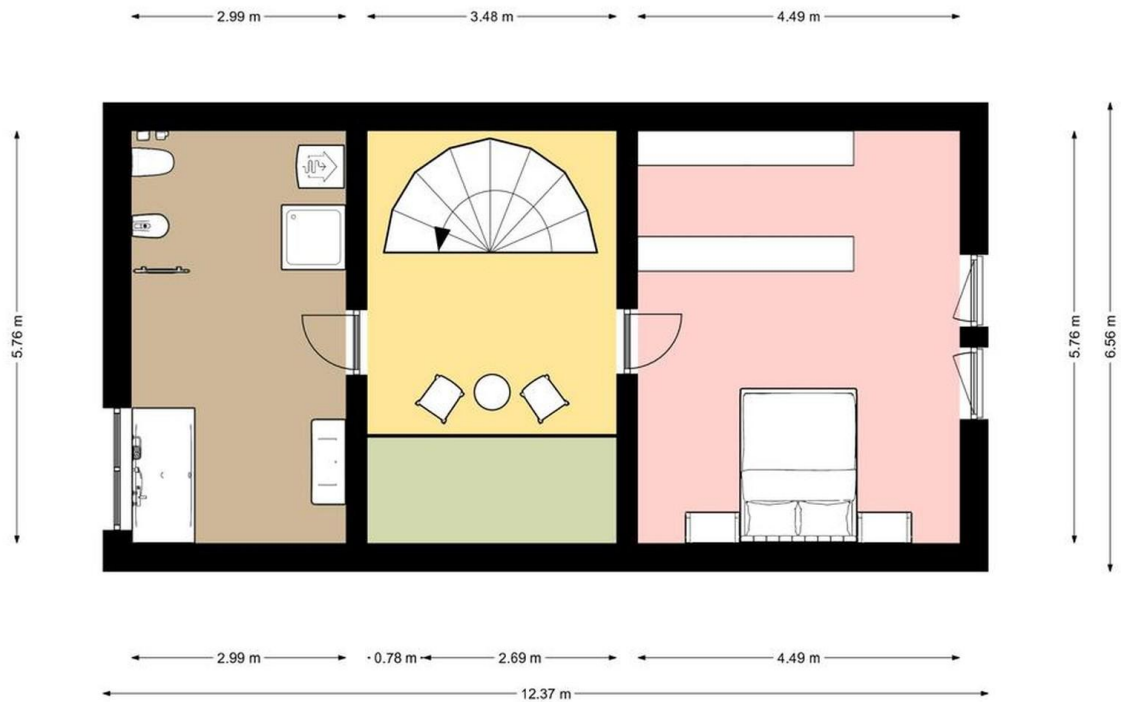


# Exposé - Galerie

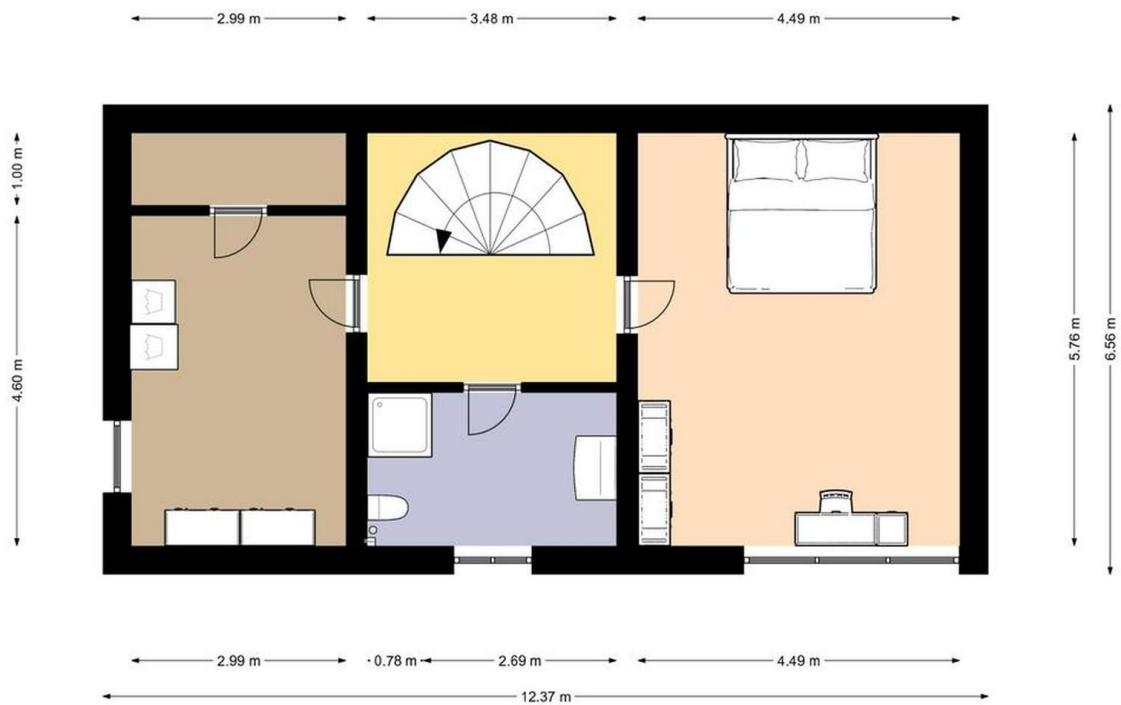


Westansicht

# Exposé - Grundrisse

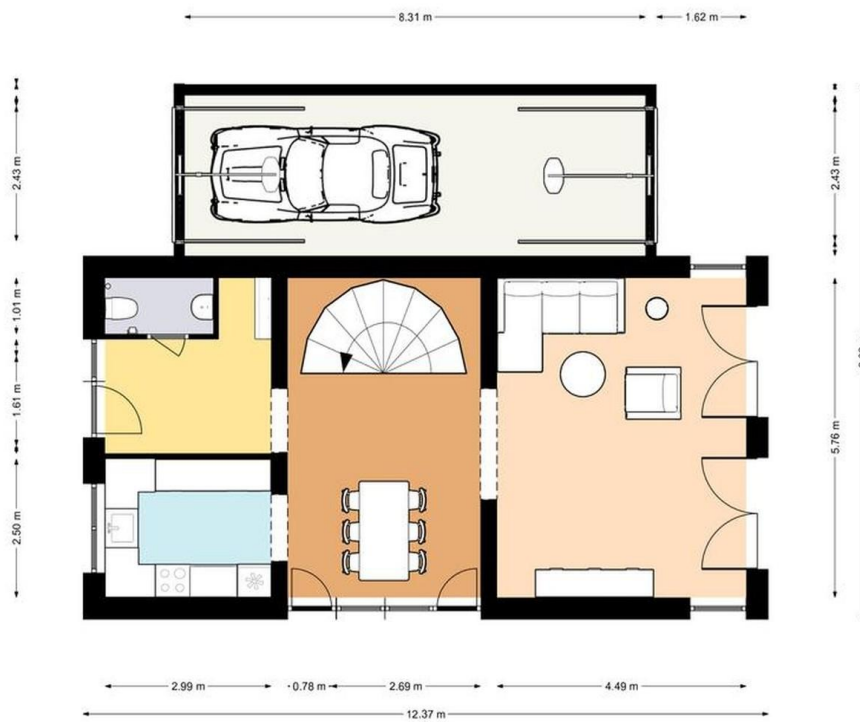


Free SD export  
floorplanner



Free SD export  
floorplanner

# Exposé - Grundrisse



Free SD export  
floorplanner