

# Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgeföhlt      keine Käufer-Provision



67551 Worms

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR

Objekt-Nr.: 2121KHBr



## Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder h

E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)

Tel: +49 6221 5028430

Mobil: +49 172 3918136

Fax:

Immobilie:	EFH/ 3-FH
Grundstückgröße:	ca. 325 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	ca. 135 m <sup>2</sup>
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 65 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1966
Qualität der Ausstattung:	normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	204,33 kWh/m <sup>2</sup> *a
Bezugsfrei ab:	nach Vereinb.
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgefühlt  
keine K-Prov.



67551 Worms

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Ehemals 3 Wohnungen, wird jetzt als 2-FH genutzt, kann aber einfach zum Einfamilienhaus zurückgebaut werden.

EG:

Einliegerwohnung zur Strassenseite

Wohnzimmer: 12 m<sup>2</sup>

Küche: 8,3m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 15 m<sup>2</sup>

Bad

Flur

Abstellkammer.

Die Treppe nach oben ist momentan dichtgemacht, kann aber leicht wieder geöffnet werden

Wohnung hinten. wird zusammen mit dem 1. OG als Einheit genutzt:

Wohnzimmer zum Garten: 22 m<sup>2</sup>

Küche: 7,3 m<sup>2</sup>

Gäste-WC

Eingangsbereich 6m<sup>2</sup>

Obergeschoß:

Bad mit Whirlpool

Terrasse: 20m<sup>2</sup> (1/4 zur WFL)

Wohn/Eltern-SZ: 38m<sup>2</sup>

Kinderzimmer

Kleiner Gewölbekeller mit Heizung, nur 1 Raum

CA: 10 qm

Siegfried es gekannt, wäre er nie weitergereist und nicht von Hagen umgebracht worden!!  
Man kann es nutzen mit 3 Wohnungen, momentan wird es als 2-FH benutzt, d.h. die hintere EG-Wohnung und das Obergeschoß bilden eine Einheit, aber man kann es natürlich komplett verbinden. Als Mehr-Generationen-Haus kann man natürlich auch die jetzige Aufteilung lassen. Im Erdgeschoß sind es 2 Wohnungen mit 2 Eingängen, die aber leicht verbunden werden können, zwischen Küche und Wohnzimmer zum Garten sind drei kleine Stufen.

Hier wurden mit viel Liebe hochwertige Granit-Fliesen verlegt, die den Bereich sehr pflegeleicht machen.

Zwischen EG und OG ist die Innentreppe dichtgemacht, kann aber leicht wieder geöffnet werden - momentan wird die Außentreppe genutzt, die über die große Terrasse beide Stockwerke verbindet.

Oben ein riesiges Schlafzimmer/Wohnzimmer, und ein ganz neues Badezimmer mit Whirlpool, selbstverständlich mit Fenster. Außerdem haben wir hier ein Kinderzimmer, das man auch vergrößern könnte, und viel Abstellfläche. Zwischen Wohnzimmer unten und Schlafzimmer oben ist ein kleiner Verschlag, wie er früher für Tauben oder Kaninchen genutzt wurde (s. Bild von der Gartenseite), er kann als Gästezimmer für die Schwiegermutter verwendet werden.

## Lage:

Das Haus liegt im Stadtteil Horchheim an der "Hauptstrasse", nach Worms Zentrum sind es ca. 3 km. Selbstverständlich gibt es hier kleine Läden, Kindergärten, Schule, Buslinien.

## Ausstattung:

Dieses 1-/3-Familienhaus ist etwas erklärungsbedürftig, aber liebevoll. Hätte



Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgefühlt  
keine K-Prov.



67551 Worms

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR

Worms ist eine kreisfreie Stadt direkt am Rhein, bekannt geworden durch die Nibelungen-Sage und die jährlichen Festspiele. 82.000 Menschen fühlen sich hier wohl, ihre Zahl steigt kontinuierlich an. Selbstverständlich gibt es ein breites Bildungsangebot, die Hochschule ist betriebswirtschaftlich - technisch orientiert. Zur A 61 sind es 5 km, zur A 6 ca. 12km. nach Ludwigshafen und der BASF ca. 12 km (direkt über B 9). nach Frankfurt 71 km in 43 min. Ähnlich gut sind die Zugverbindungen.

### Sonstiges:

---

Nachteil: etwas verwinkelt

Vorteil: viel Platz, leichter Rückbau, Garten

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“ bis „2018“ ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 bis 2018

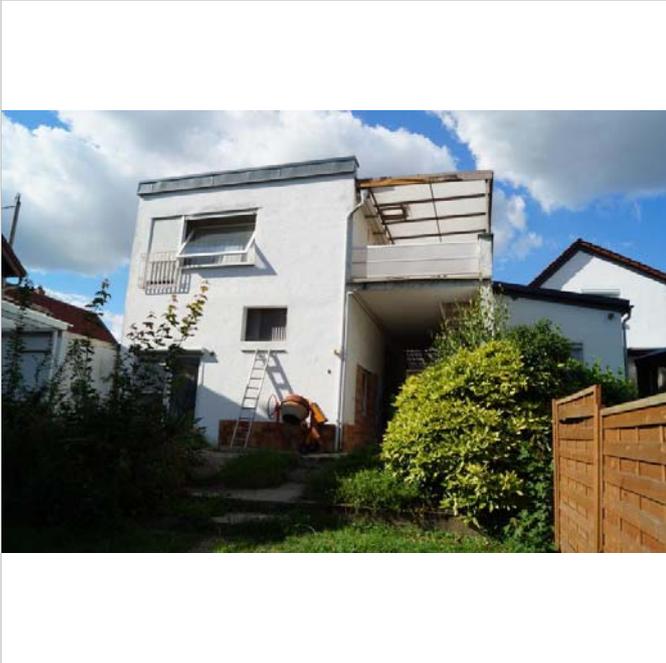
Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgefühlt  
keine K-Prov.

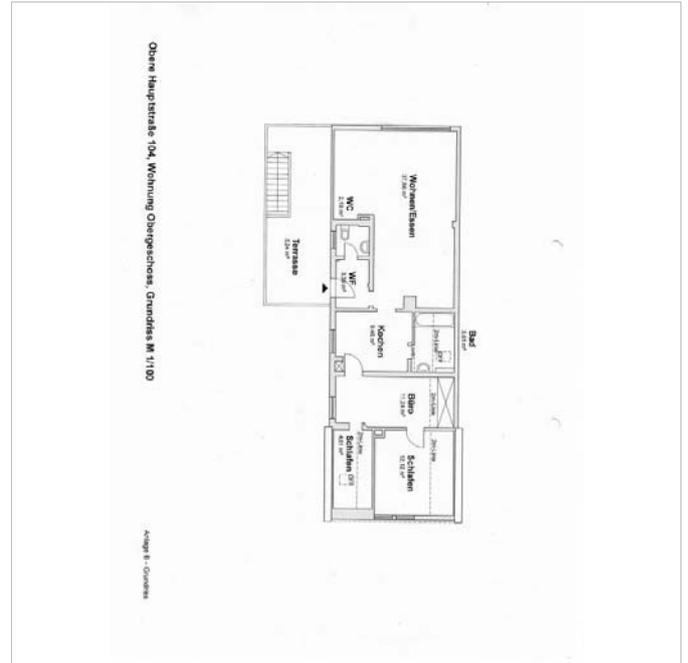


67551 Worms

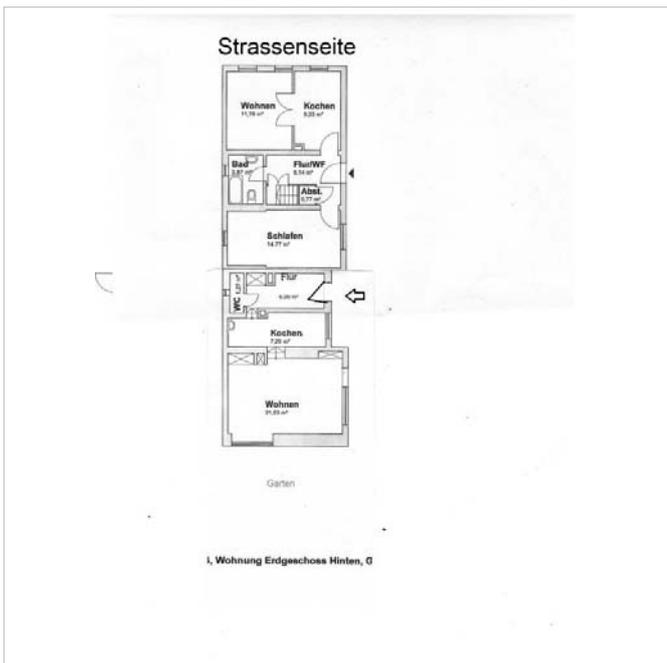
Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR



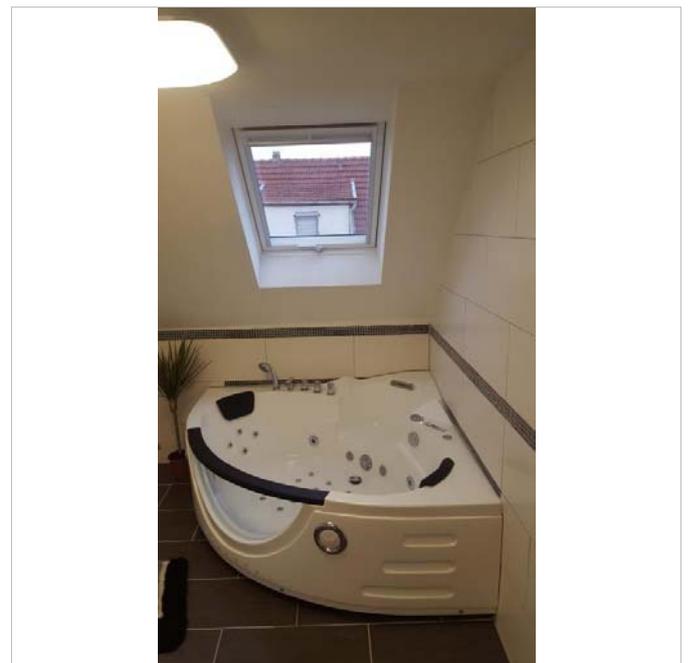
Blick vom Garten Worms



Grundriss obere Wohnung



EG komplett, Worms



Bad oben mit Whirlpool

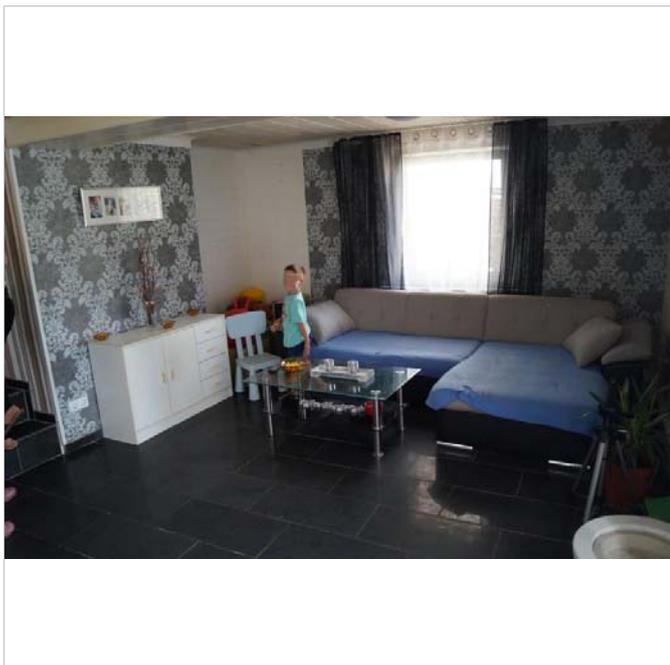


Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgefühlt  
keine K-Prov.



67551 Worms

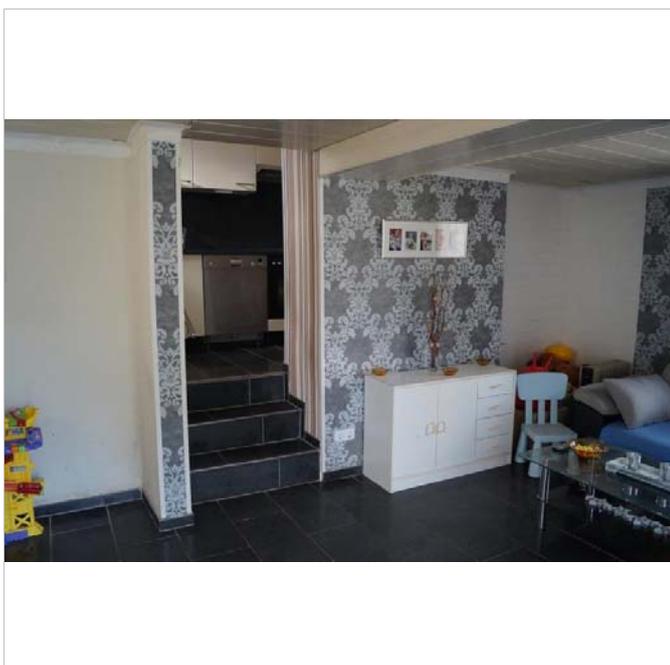
Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR



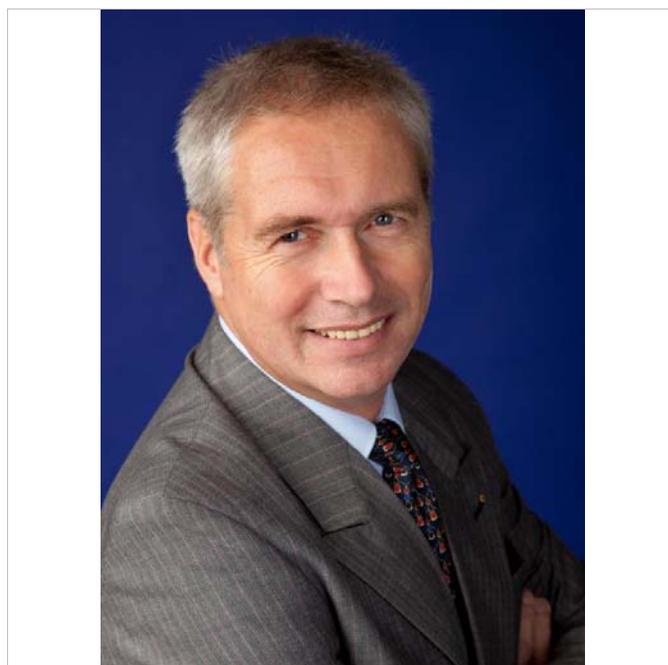
Wohnzimmer Gartenseite retusch



Zert. Makler nach Europ. Norm



Stufen WZ-Küche



Verantwortlich E.-W. Bruder

Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgeföhlt  
keine K-Prov.



67551 Worms

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR



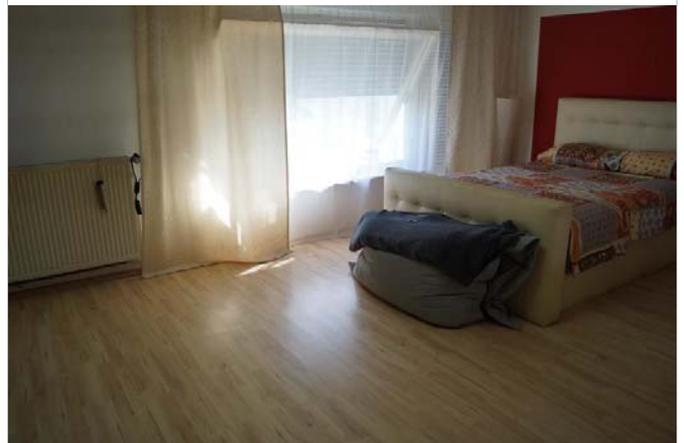
Einbauküche



Gewölbekeller mit Heizung



WZ+Küche Strassenseite



Elternschlafzimmer oben



Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgeföhlt  
keine K-Prov.



67551 Worms

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR



Dachterrasse (2)



Kinderzimmer oben



Blick von Dachterrasse



Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgefühlt  
keine K-Prov.



67551 Worms

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR

## Strassenseite



I, Wohnung Erdgeschoss Hinten, G

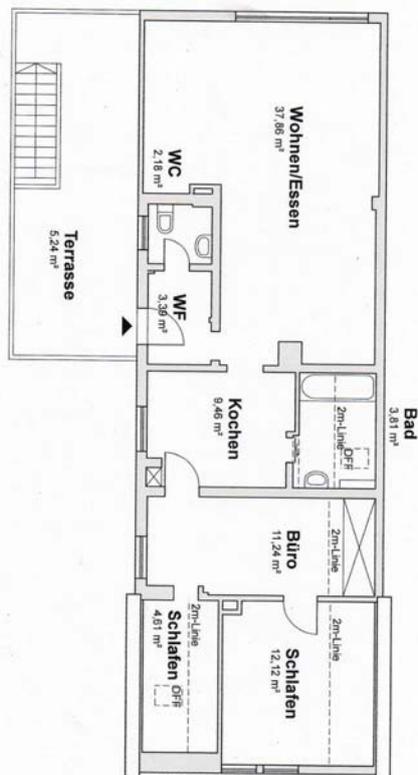


Worms: schnuckeliges EFH/3-Familienhaus, Siegfried hätte sich hier wohlgeföhlt  
keine K-Prov.



67551 Worms

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 249.000 EUR



Obere Hauptstraße 104, Wohnung Obergeschoss, Grundriss M 1/100

Anlage B - Grundriss

