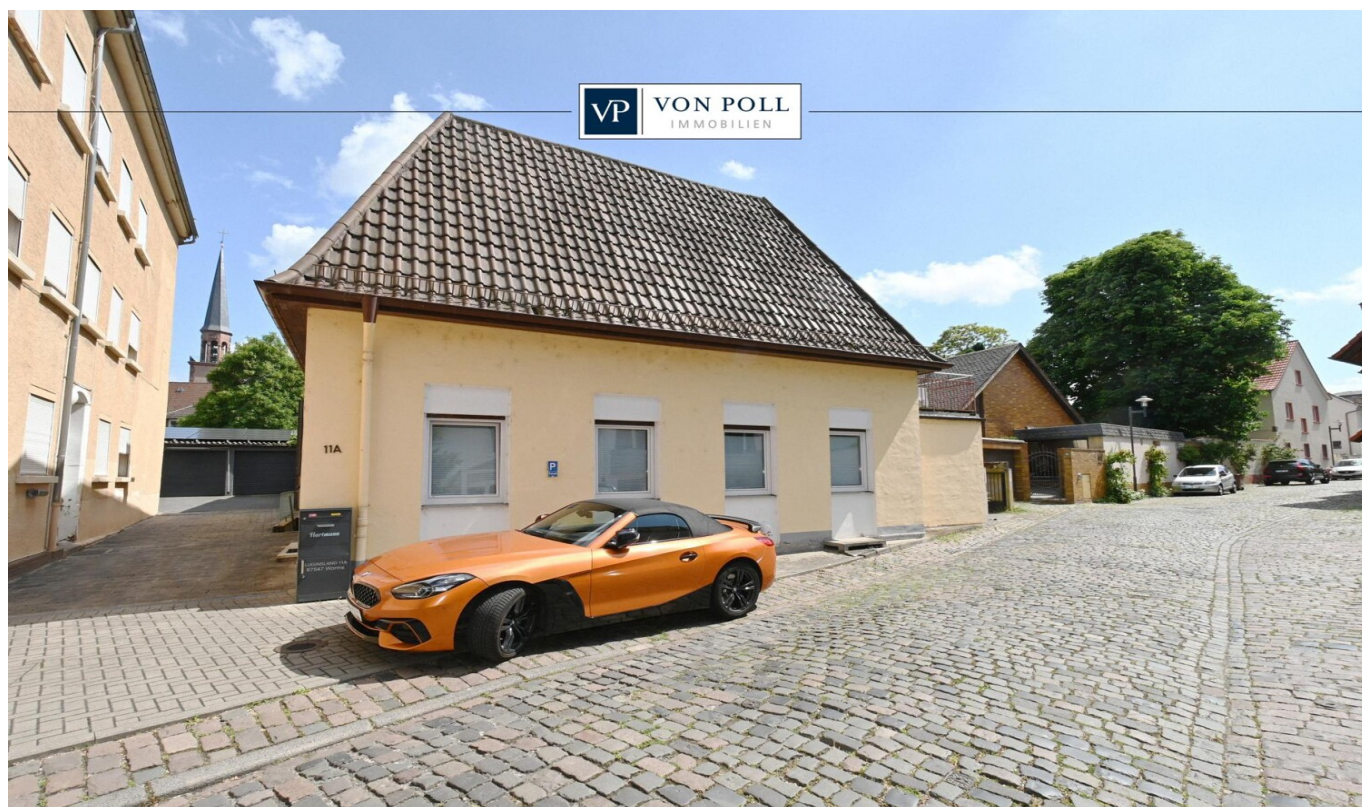


Worms

# Lichtdurchflutetes Familienrefugium mit Garten, Charme und drei unterkellerte Garagen!

Objektnummer: 26154009



KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 614 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Auf einen Blick

Objektnummer	26154009	Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 245,67 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon
Baujahr	1962		

Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	22.09.2032	Endenergiebedarf	145.70 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



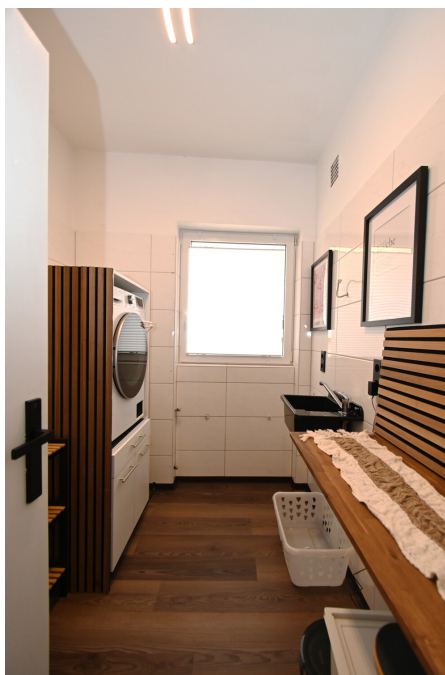
Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



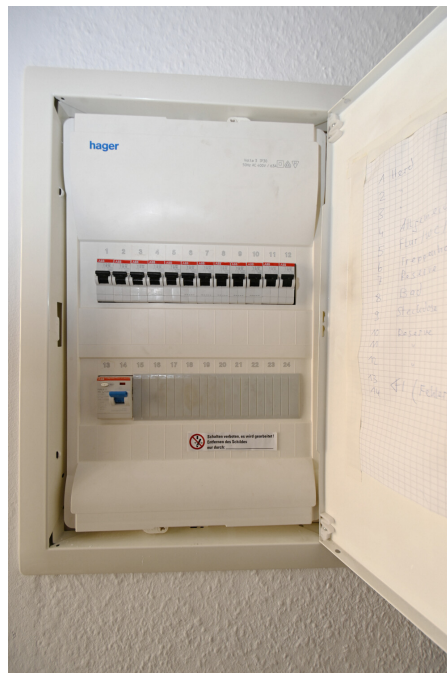
Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vollständig renoviertes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962, das mit einer Wohnfläche von ca. 245,67 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 614 m<sup>2</sup> überzeugt. Das Haus verbindet gehobene Ausstattungsqualität mit modernen Energielösungen und bietet ein ausgesprochen vielseitiges Raumangebot. Insgesamt stehen Ihnen zehn Zimmer zur Verfügung, davon sechs Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer.

Im Kellergeschoss finden Sie einen Pumpenraum, einen Heizraum mit einer stillgelegten Gasheizung sowie zwei Kellerräume. Der vollunterkellerte Gewölbekeller ist über einen Zugang von außen und innen erreichbar und bringt zusätzlichen Stauraum sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten mit sich. Ein großzügiger Fahrradraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass ausreichend Platz für die Unterbringung von Fahrrädern oder anderem Equipment vorhanden ist.

Das Erdgeschoss beherbergt einladende Wohnräume, darunter Wohnzimmer, Esszimmer und Küche. Des Weiteren sind ein Gästezimmer, ein Vorratsraum, ein Gäste-WC, ein Waschraum sowie Garderobe, Besenkammer, Flur und Diele vorhanden. Von hier aus erreichen Sie die Außenterrasse mit gepflegter Tuja-Hecke und Begrünung, die zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet und zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere Highlights: Neben dem Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Schminkecke gibt es ein Büro, ein Kinderzimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer inklusive Toilette. Ebenfalls gehört eine große Terrasse im Obergeschoss zur Ausstattung, die üppig begrünt ist und einen Balkon beinhaltet, der von jedem Zimmer aus begehbar ist. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Lüftung in Wohn- und Schlafräumen.

Sämtliche Fenster auf der Terrassenseite im Erdgeschoss sind mit ISO-Dreifachverglasung bodentief ausgeführt, im Obergeschoss mit ISO-Zweifachverglasung. Eine Sprechanlage ist sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss installiert. Vom Schlafzimmer aus ist der Dachraum, welcher sich über die komplette Fläche erstreckt, begehbar.

Das Energiekonzept zeichnet sich durch eine PV-Anlage mit 13,05 kWp zur Eigenstromnutzung sowie Überschusseinspeisung aus. Die aktuelle monatliche Abschlagsvergütung liegt bei 48 €, der Strombezugsverbrauch bei 36 € monatlich. Für behagliche Wärme sorgt eine Pelletheizung (18 kW, unabhängig von Öl und Gas), deren jährlicher Verbrauch bei ca. 2.000 kg Pellets liegt. Weiterhin sind Klima Invertertruhen mit

**Wärmepumpe (2 kW) für eine effiziente Beheizung und Kühlung der Wohnräume installiert. Durchlauferhitzer sowie ein Heißwasserboiler gewährleisten die Versorgung von Bad und Küche mit warmem Wasser. In den übrigen Zimmern sorgen Infrarotheizplatten für angenehme Temperaturen. Die gesamte Beleuchtung ist mit energieeffizienter LED-Technik ausgestattet.**

**Drei großzügige Garagen mit elektrischen Toren, weitere Außenstellplätze im Innenhof sowie ein Privatparkplatz vor dem Haus bieten hervorragende Parkmöglichkeiten. Das Immobilienangebot wird durch den großen Innenhof mit zusätzlichen Stellplätzen ideal abgerundet.**

**Mit einer vollständigen Modernisierung im Jahr 2026 präsentiert sich dieses Objekt als attraktive Immobilienlösung für zahlreiche Wohnansprüche. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vom Potenzial dieser besonderen Immobilie.**

**Der Energieausweis ist gültig, bezieht sich aber noch auf die Gasheizung.  
Der neue Energieausweis ist beantragt und wird in kürze aktualisiert!**

**Bitte, klären Sie vor einem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit ab!**

**Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms**

## **Ausstattung und Details**

- EFH, Bj. 1962

KG - Pumpenraum, Heizraum mit vollwertiger Gasheizung – stillgelegt, zwei Kellerräume, Keller, Zugang von außen und innen als Gewölbekeller

EG mit Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gästezimmer, Vorratsraum, Gäste WC, Waschraum, Flur, Diele, Garderobe, Besenkammer, Außenterrasse mit Tuyahecke und Begrünung

OG mit Schlafzimmer, Ankleide, Schminkecke, Büro, Kinderzimmer, Badezimmer inklusive Toilette, Haushaltsraum, Außen Terrasse Obergeschoss mit Begrünung

Außenterrasse im Erdgeschoss und Obergeschoss inklusive Balkon von jedem Zimmer aus begehbar.

- EG: ISO-Dreifachverglasung

- OG: ISO-Zweifachverglasung

Alle Fenster auf Terrassenseite Boden tief

Sprechanlage in Erdgeschoss und Obergeschoss

Dachraum über komplette Fläche begehbar vom Schlafzimmer

- PV Anlage 13,05 kW Eigenverbrauch mit Überschusseinspeisung

Einspeisevergütung – Abschlag 48 € / montl.

Strombezugverbrauch – Abschlag 36 € / montl.

- Pellet Heizung 18kW ( unabhängig von Öl und Gas )

Verbrauch pro Jahr 2000 kg Pellet – circa 1000 € ( im Sommer günstig bestellen )

- Klima Invertertruhen mit Wärmepumpe, 2 KW

Heizung für den Jahreszeiten Übergang in Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Schlafzimmer

Klimatisierung in Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Schlafzimmer

Lüftung im Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Schlafzimmer

- Durchlauferhitzer 24kW

Heißwasserversorgung für Badezimmer – Dusche und Badewanne

- Heißwasserboiler 2kW

Heißwasserversorgung, Küche

- infrarot Heizplatten in den restlichen Zimmern

- alle Beleuchtung in LED

- Drei übergroße Garagen durchgängig mit elektrischen Toren

Voll unterkellert mit Gewölbe!

- großer Fahrradraum

- weiterer Privatparkplatz vor dem Haus

- großer Innenhof mit weiteren Stellplätzen

**Objektnummer: 26154009 - 67547 Worms**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Markus Platt**

---

**Petersstraße 18, 67547 Worms**

**Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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