

Worms

**Vendesi casa indipendente ben tenuta con garage,  
posto auto coperto e giardino di facile manutenzione!**

*Codice oggetto: 25154020*



**PREZZO D'ACQUISTO: 309.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 289 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms**

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

**Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms**

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25154020                |
| Superficie netta    | ca. 138 m <sup>2</sup>  |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 4                       |
| Camere da letto     | 2                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 1953                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 309.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile            |

**Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>03.12.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>98.00 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2015</b>                                |

Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms

## La proprietà



Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms

## La proprietà



Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms

## La proprietà



Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms

## La proprietà



**Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms**

## La proprietà



Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms

## La proprietà



**Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms**

## **La proprietà**



Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms

## La proprietà



Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms

## La proprietà



Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**Codice oggetto: 25154020 - 67547 Worms**

## Una prima impressione

Benvenuti in questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1953 e modernizzata nel 1980 con ampi lavori di ristrutturazione e un ampliamento. La proprietà, con circa 138 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 289 m<sup>2</sup>, offre una casa confortevole, ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano una disposizione ben organizzata e un'atmosfera piacevole. Il piano terra vi accoglie con un accogliente ingresso che conduce direttamente all'ampia zona giorno e pranzo. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e un'atmosfera luminosa e ariosa. L'attacco per la canna fumaria esistente al piano terra consente l'installazione di un camino, aggiungendo ulteriore intimità nelle giornate più fredde. La cucina è collegata alla zona giorno e può essere aperta su di essa. Al piano terra si trova anche un pratico bagno con doccia e luce naturale, particolarmente adatto per gli ospiti o per l'uso quotidiano. Al piano superiore si trovano due camere da letto ben proporzionate. Entrambe le stanze offrono opzioni di utilizzo flessibili, sia come camera da letto principale, cameretta dei bambini o come ufficio. L'ampio bagno al piano superiore, illuminato da luce naturale e arredato in modo confortevole, invita al relax. Le finestre del bagno garantiscono un'ottima illuminazione e ventilazione. Un punto forte della casa è la cantina asciutta con soffitto a volta. Questa non solo offre ampio spazio di stoccaggio, ma è anche ideale per riporre le provviste o come officina. Il garage della proprietà può essere utilizzato anche per altri scopi. Un posto auto coperto si trova di fronte al garage. Il riscaldamento è garantito da un economico impianto di riscaldamento centralizzato a gas, che riscalda in modo efficiente la casa. L'intera proprietà è in ottime condizioni e viene regolarmente mantenuta. Il giardino ben curato offre spazio per il divertimento personale ed è facile da curare. È perfetto per giocare o rilassarsi all'aperto. La terrazza adiacente è ideale per godersi i mesi estivi. Negozi, scuole e mezzi pubblici sono a pochi minuti di distanza. Si prega di chiarire le opzioni di finanziamento prima di fissare una visita.

**Codice oggetto: 25154020 - 67547 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: 25154020 - 67547 Worms**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 3.12.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Codice oggetto: 25154020 - 67547 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)**