Worms / Pfeddersheim

# Charaktervolles Einfamilienhaus mit großem Garten und altem Baumbestand!

***Número da propriedade: 26154017***



**PREÇO DE COMPRA:** 529.000 EUR • **ÁREA:** ca. 146.04 $m^2$ • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1279 $m^2$

**Número da propriedade: 26154017 - 67551 Worms / Pfeddersheim**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26154017 - 67551 Worms / Pfeddersheim**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 26154017 |
| Área | ca. 146.04 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1935 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 529.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 26154017 - 67551 Worms / Pfeddersheim**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | **Aquecimento central** |
| Fonte de Energia | **Gás** |
| Certificado Energético válido até | **22.10.2036** |
| Aquecimento | **Gás** |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | **Consumo energético final** |
| Procura final de energia | **369.9 kWh/m²a** |
| Classificação energética | **H** |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | **2015** |

**Número da propriedade: 26154017 - 67551 Worms / Pfeddersheim**

# Uma primeira impressão

**Mitten im Herzen von Worms-Pfeddersheim entfaltet sich ein Haus, das seit seiner Errichtung im Jahr 1935 eine behutsam gewachsene Geschichte erzählt. Das großzügige Grundstück, umgeben von reifem Baumbestand, verleiht dem Anwesen eine feste Verwurzelung im Quartier. Hier dominiert kein Neubau-Charme, sondern eine vertraute Atmosphäre, in der sich Alltag und besondere Momente gleichermaßen entfalten.**

**Der erste Schritt durch den Eingangsbereich lässt das stimmige Raumgefühl spürbar werden. Die Wohnfläche von rund 146 Quadratmetern verteilt sich auf sechs Zimmer, die ihre eigene Handschrift tragen. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit angenehmer Ruhe, während sich das Leben in den hellen Wohnräumen abspielt. Die Fenster holen das Grün des Gartens und die wechselnden Farben der Jahreszeiten ins Haus. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort und einen reibungslosen Tagesablauf.**

**Der Garten ist ein Ort mit Substanz. Die große Teichanlage zieht den Blick magisch an, das Wasser spiegelt das Licht, und rundherum spenden gewachsene Bäume Schatten. Eine Grill-Ecke lädt an lauen Abenden zu geselligen Stunden ein, während Kinder das weitläufige Grundstück für Entdeckungen nutzen können. Wer gern anpackt, freut sich über die großflächige Doppelgarage mit Satteldach. Hier findet sich nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für Werkzeuge, Fahrräder oder das Anlegen einer Werkstatt. Eine zusätzliche Einzelgarage wartet auf eine individuelle Nutzung.**

**In den Sommermonaten erweitert sich das Wohnen auf die Terrasse. Sie wird zum Zentrum für Frühstück unter freiem Himmel oder zum Ort für Gespräche bis in die Dämmerung. Die Zentralheizung sorgt dafür, dass auch in den kälteren Monaten eine angenehme Temperatur herrscht und das Haus seine behagliche Seite zeigt.**

**Die Substanz des Gebäudes und die Qualität der Ausstattung spiegeln den Charakter wider, den nur ein Haus mit gewachsenen Jahren bieten kann. Das Anwesen verbindet das Leben mitten im Ort mit dem Gefühl von Weite und Rückzug. Hier ist Platz für Ideen, für Gemeinschaft und für leise Momente, ein Zuhause, das sich Tag für Tag neu entdecken lässt.**

**Número da propriedade: 26154017 - 67551 Worms / Pfeddersheim**

# Tudo sobre a localização

**Pfeddersheim verbindet den gewachsenen Charme eines etablierten Wormser Stadtteils mit einer angenehm ruhigen, wohngeprägten Atmosphäre und einer guten Anbindung an die wirtschaftsstarken Räume Rhein-Neckar und Rhein-Main. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Verlässlichkeit, Alltagstauglichkeit und ein solides Preisniveau harmonisch zusammenführt. Die Lage überzeugt mit einer stabilen Nachfrage, einer guten infrastrukturellen Einbindung und einem Lebensgefühl, das von Beständigkeit und Nähe geprägt ist.**

**Der Stadtteil selbst präsentiert sich mit einem klaren, familienfreundlichen Charakter und einer angenehmen Nachbarschaft, in der sich Wohnen entspannt und überschaubar anfühlt. Besonders geschätzt wird die Verbindung aus dörflicher Prägung und der Nähe zur Stadt Worms, wodurch sich ein ausgewogenes Umfeld für den Alltag ergibt. Wer Wert auf ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld legt, findet hier eine Adresse mit nachhaltiger Attraktivität.**

**Im direkten Umfeld sind die Wege angenehm kurz und alltagsnah organisiert. Für die Bildung stehen mit der GS Worms Montessori bereits nach rund 3 Minuten zu Fuß eine Grundschule sowie mit dem Evangelischen Kindergarten nach etwa 5 Minuten zu Fuß eine liebevolle Betreuungseinrichtung zur Verfügung; auch die GS Worms-Pfeddersheim und die Paternus-Schule sind in rund 11 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls komfortabel: Die Hausarztpraxis Janson liegt nur etwa 1 Minute zu Fuß entfernt, eine weitere Arztpraxis ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar, und die Dalberg Apotheke befindet sich in etwa 6 Minuten zu Fuß. Für den täglichen Bedarf bietet Edeka in rund 7 Minuten zu Fuß eine bequeme Einkaufsmöglichkeit, ergänzt durch Netto Marken-Discount in etwa 12 Minuten zu Fuß. Auch für Freizeit und Bewegung ist gesorgt: Mehrere Grünflächen und Spielplätze liegen bereits in 4 bis 6 Minuten zu Fuß, ebenso eine Sportmöglichkeit in rund 5 Minuten zu Fuß. Kulinarisch runden Star Pizzeria, Midas und Gasthaus Zur Rose das Umfeld mit angenehmer Nähe ab; sie sind jeweils in etwa 7 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem ist die Anbindung sehr komfortabel: Die Bushaltestellen Pfeddersheim, Friedhof, Pfeddersheim, Allee und Pfeddersheim, Berliner Straße liegen in rund 3 bis 5 Minuten zu Fuß, der Bahnhof Pfeddersheim sowie Worms-Pfeddersheim sind jeweils in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar, und auch die Autobahnauffahrten sind in kurzer Fahrdistanz angebunden.**

**Insgesamt bietet Pfeddersheim für Familien ein ruhiges, gut vernetztes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, verlässlicher Infrastruktur und einem angenehm gewachsenen Charakter.**

**Número da propriedade: 26154017 - 67551 Worms / Pfeddersheim**

# Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Markus Platt**

**Petersstraße 18, 67547 Worms**
**Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0**
**E-Mail: worms@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**