



EXPOSÉ

Architektenvilla im Wormser Musikerviertel

Großzügiges Einfamilienhaus auf 637 m² Grundstück mit charakteristischem Pultdach, Südgarten, Photovoltaik und hochwertiger Modernisierung.

Privatverkauf · provisionsfrei für Käufer

Worms · Westend · Musikerviertel

Baujahr 1961 · umfassend modernisiert und erweitert

970.000 €

WORMS AM RHEIN

Historische Stadt mit hoher Lebensqualität und starker Lage

Worms zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und verbindet mehr als zwei Jahrtausende Geschichte mit einer leistungsfähigen Infrastruktur und der zentralen Lage zwischen Rhein-Neckar und Rhein-Main.

Rund 85.000 Einwohner leben in der traditionsreichen Nibelungen-, Luther- und Weinstadt am Rhein. Der Kaiserdom, das Lutherdenkmal sowie das bedeutende jüdische Erbe mit Synagoge und dem historischen Friedhof „Heiliger Sand“ prägen das Stadtbild und die kulturelle Identität. Die Wormser SchUM-Stätten gehören seit 2021 gemeinsam mit Mainz und Speyer zum UNESCO-Welterbe.

Kultur & Geschichte

Nibelungen-Festspiele vor der Kulisse des Doms, das Musikfestival „Jazz & Joy“, Museen und zahlreiche historische Zeugnisse sorgen für ein außergewöhnlich breites Kulturangebot.

Wein & Lebensart

Worms gehört zu den großen Weinbaugemeinden Deutschlands. Rheinhessische Weinkultur, ein mildes Klima und vielfältige Freizeitangebote prägen die Lebensqualität der Stadt.

Bildung & Versorgung

Alle Schularten, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie die international ausgerichtete Hochschule Worms machen die Stadt zu einem wichtigen Bildungs- und Versorgungsstandort der Region.

Verkehr & Wirtschaft

Über B9, B47, A61 und die Verbindung zur A6 sind unter anderem Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg, Mainz, Kaiserslautern und Frankfurt gut erreichbar. Der Hauptbahnhof bietet zusätzliche regionale und überregionale Bahnverbindungen.



Das Wormser Westend - eine exklusive Wohnumgebung und die grüne Lunge der Stadt. Das Drohnfoto wurde direkt über dem Grundstück aufgenommen und zeigt das unmittelbare Wohnumfeld.

EIN BESONDERES ZUHAUSE

Großzügig, gepflegt und architektonisch eigenständig

In einer der begehrten Wohnlagen von Worms bietet sich die Gelegenheit, ein außergewöhnliches Einfamilienhaus mit markanter Architektur, großzügigem Raumangebot und einem angenehm privaten Südgarten zu erwerben.

1961

Baujahr

637 m²

Grundstücksgröße

2007

umfangreiche Erweiterung und energetische Modernisierung

8,1 kWp

Photovoltaikanlage auf dem Süddach

2 + 5

zwei Schlafräume im Erdgeschoss plus fünf weitere Räume im Obergeschoss

1 + 2

Garage plus zwei PKW-Stellplätze

Süd

Garten und überdachte Terrasse mit Außenkamin

0 €

Käuferprovision bei diesem Privatverkauf

01.05.2027

spätester zugesicherter Übergabetermin



Frontansicht des Hauses mit Vorgarten und Eingangsbereich.

ARCHITEKTUR MIT GESCHICHTE

Charakter statt Standard - seit 1961

Das Haus wurde 1961 nach Plänen des Architekten W. Dubois errichtet. Das für die Entstehungszeit ungewöhnliche Pultdach und die klare, moderne Formensprache verleihen dem Gebäude bis heute einen eigenständigen Charakter.

Der Entwurf wurde bereits im Entstehungsjahr in einer Architekturzeitschrift als Beispiel fortschrittlicher Architektur vorgestellt. Die historische Aufnahme zeigt, wie deutlich sich die reduzierte Linienführung des Gebäudes schon damals von der konventionellen Wohnhausarchitektur abhob.

Im Jahr 2001 wechselte die Immobilie erstmals den Besitzer. Seitdem wurde sie kontinuierlich gepflegt, erweitert, energetisch verbessert und technisch modernisiert.

Besonders prägend war die Modernisierung 2007: Dach, Dämmung, Fenster, Fassade und Teile der Raumstruktur wurden umfassend erneuert beziehungsweise weiterentwickelt. Weitere Investitionen erfolgten kontinuierlich bis in die jüngste Zeit.

Gepflegter Gesamtzustand: Das Haus präsentiert sich ohne allgemeinen Renovierungstau und kann nach Übergabe unmittelbar genutzt werden. Individuelle gestalterische Anpassungen bleiben selbstverständlich Geschmackssache.



Historische Aufnahme aus der Architekturzeitschrift von 1961.



Heutige Seitenansicht - die charakteristische Formensprache ist bis heute klar ablesbar.

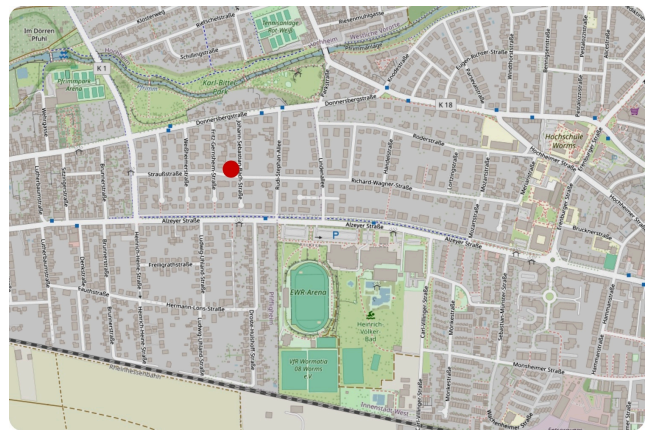
MUSIKERVIERTEL · WORMS-WESTEND

Ruhig wohnen und dennoch stadtnah bleiben

Das Objekt befindet sich im beliebten Musikerviertel im Wormser Westend - einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit gepflegter Ein- und Zweifamilienhausbebauung und angenehmem, familienfreundlichem Umfeld.

Die Lage verbindet kurze Wege mit einem hohen Freizeitwert. Der über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Pfrimmpark (Karl-Bittel-Park) liegt ebenso fußläufig wie das modernisierte Frei- und Hallenbad, das angrenzende Fitnessstudio Black&White und das Wormatia-Stadion.

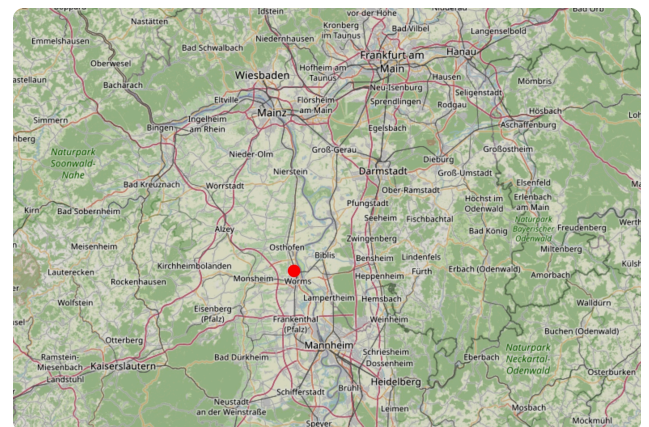
Schulen aller Schulformen von der Grundschule bis zu den drei Gymnasien, Kindergärten, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Restaurants sind gut erreichbar. Hauptbahnhof und Innenstadt liegen mit Auto oder Bus etwa 5 bis 8 Minuten entfernt; zu Fuß sind es ungefähr 30 Minuten.



Mikrolage mit Hochschule, Pfrimmpark (Karl-Bittel-Park), Heinrich-Völker-Bad und EWR-Arena; das Objekt ist rot markiert.

Für Berufspendler interessant:

Die Lage im Rhein-Main-Neckar-Raum verbindet die Wohnqualität eines ruhigen Quartiers mit guten Anschlüssen in Richtung Mannheim/Ludwigshafen, Heidelberg, Mainz und Frankfurt.



HERZSTÜCK DES ERDGESCHOSSES

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche

Der weitläufige Wohn- und Essbereich wird durch dunkel geräuchertes Eichenparkett im Fischgrätmuster geprägt. Küche und separate Vorküche ergänzen die alltagstaugliche Raumstruktur.



Wohnbereich mit großzügigen Fensterflächen und Fischgrätparkett.



Weitere Ansicht des Wohnbereichs mit offenem Raumgefühl.



Essbereich als Teil des großzügigen Wohnensembles.



Küchen- beziehungsweise Vorküchenbereich mit kurzen Wegen zum Wohn- und Essraum.

WOHNEN AUF ZWEI EBENEN

Viel Raum für Familie, Arbeiten und Gäste

Die Raumaufteilung verbindet großzügiges Wohnen im Erdgeschoss mit zusätzlichen flexibel nutzbaren Räumen im Obergeschoss.

Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche
- Separate Vorküche
- Zwei Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Weitgehend ebenerdig organisiert und komfortabel auf einer Ebene nutzbar

Obergeschoss

- Fünf weitere ausreichend dimensionierte Räume
- Separates Duschbad
- Zusätzliche Abstellflächen in den Dachschrägen
- Zugang zum Spitzboden über eine Ausziehtreppe

Kellergeschoss

- Haus nahezu vollständig unterkellert
- Heizraum und Waschkeller
- Drei weitere großzügige und trockene Kellerräume



Luftaufnahme mit Blick über das Haus und das gewachsene Wohnumfeld.

Flexibilität: Die fünf Räume im Obergeschoss bieten Spielraum für Kinderzimmer, Gäste, Homeoffice, Hobby oder eine individuelle Nutzung nach persönlichem Bedarf.

WOHNEN AUF EINER EBENE

Weitere Impressionen aus dem Erdgeschoss

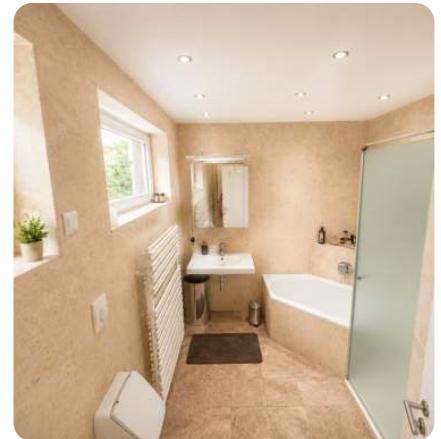
Das Erdgeschoss verbindet kurze Wege mit einer großzügigen, alltagstauglichen Raumstruktur. Die folgenden Aufnahmen zeigen ausgewählte Innenräume im derzeitigen Zustand.



Schlafzimmer im Erdgeschoss mit Blick in den Garten.



Weiterer flexibel nutzbarer Raum im Erdgeschoss, hier als Fitnessraum eingerichtet.



Bad im Erdgeschoss mit Badewanne, Dusche, Urinal und WC. Boden und Wände sind mit hochwertigem Antikmarmor belegt; einzelne Bereiche zeigen noch urzeitliche Fossilieneinschlüsse.



Eingangsbereich und Flur im Erdgeschoss mit offener Treppe.



Separates Gäste-WC.



Großzügige überdachte Südterrasse mit Außenkamin.

FLEXIBLE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Obergeschoss mit Duschbad und zusätzlichen Räumen

Die Räume im Obergeschoss lassen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen.



Flur- und Galeriebereich im Obergeschoss.



Duschbad im Obergeschoss mit Granitausstattung.



Schlaf- beziehungsweise Gästezimmer im Obergeschoss.



Weiterer gut belichteter Raum im Obergeschoss.

PLATZ FÜR ARBEITEN, GÄSTE UND FAMILIE

Weitere Raumimpressionen

Das zusätzliche Raumangebot schafft Spielraum für unterschiedliche Lebensphasen und Nutzungswünsche.



Großzügiger Arbeits- oder Bibliotheksraum.



Weiterer Raum mit großen Fensterflächen.



Geräumiges Zimmer mit mehreren Fenstern und hellem Eichenparkett.

GROSSZÜGIGE NUTZFLÄCHEN

Kellerflure, Stauraum und trockene Kellerräume

Das nahezu vollständig unterkellerte Haus bietet großzügige Flur-, Nutz- und Lagerräume mit vielseitigen Abstellmöglichkeiten.



Kellerflur beziehungsweise zusätzliche Nutzfläche.



Kellerflur mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten.



Kellerraum mit großzügigen Lagermöglichkeiten.



Weiterer Kellerraum mit Tageslichtfenster.

FUNKTIONALE NEBENRÄUME

Haustechnik, Hausanschluss und weitere Kellerflächen

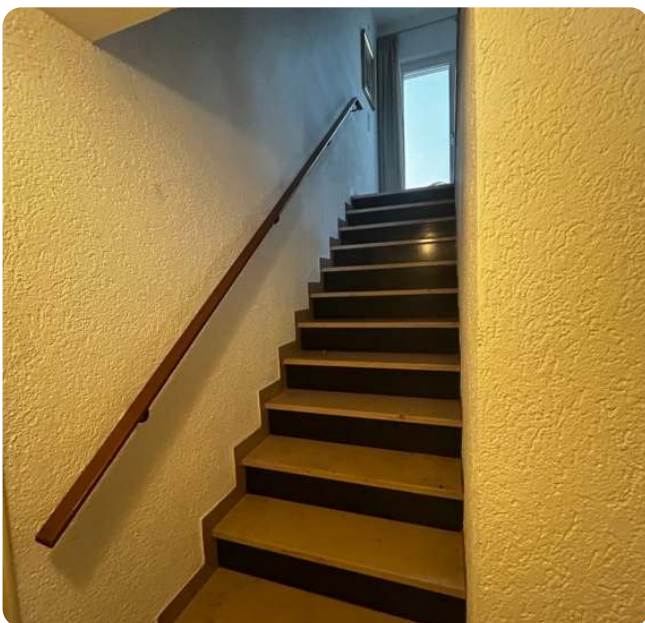
Heizung, Hausanschlüsse und hauswirtschaftliche Bereiche sind funktional angeordnet und über den zentralen Kellerabgang gut erreichbar.



Heizkeller mit der regelmäßig gewarteten Heizungsanlage.



Geräumiger Waschkeller.



Treppenabgang zum Kellergeschoss.



Hausanschlussraum mit Wasserenthärtungsanlage.

Praktischer Mehrwert: Die Nebenräume ergänzen das großzügige Wohnraumangebot um gut nutzbare Lager-, Technik- und Hauswirtschaftsflächen.

SÜDGARTEN & TERRASSE

Privatsphäre, Sonne und ein weiter Blick

Das 637 m² große Eckgrundstück ist südorientiert und bietet einen gepflegten Garten mit angenehmer Distanz zur Nachbarschaft sowie eine großzügige überdachte Terrasse.



Überdachte Terrasse

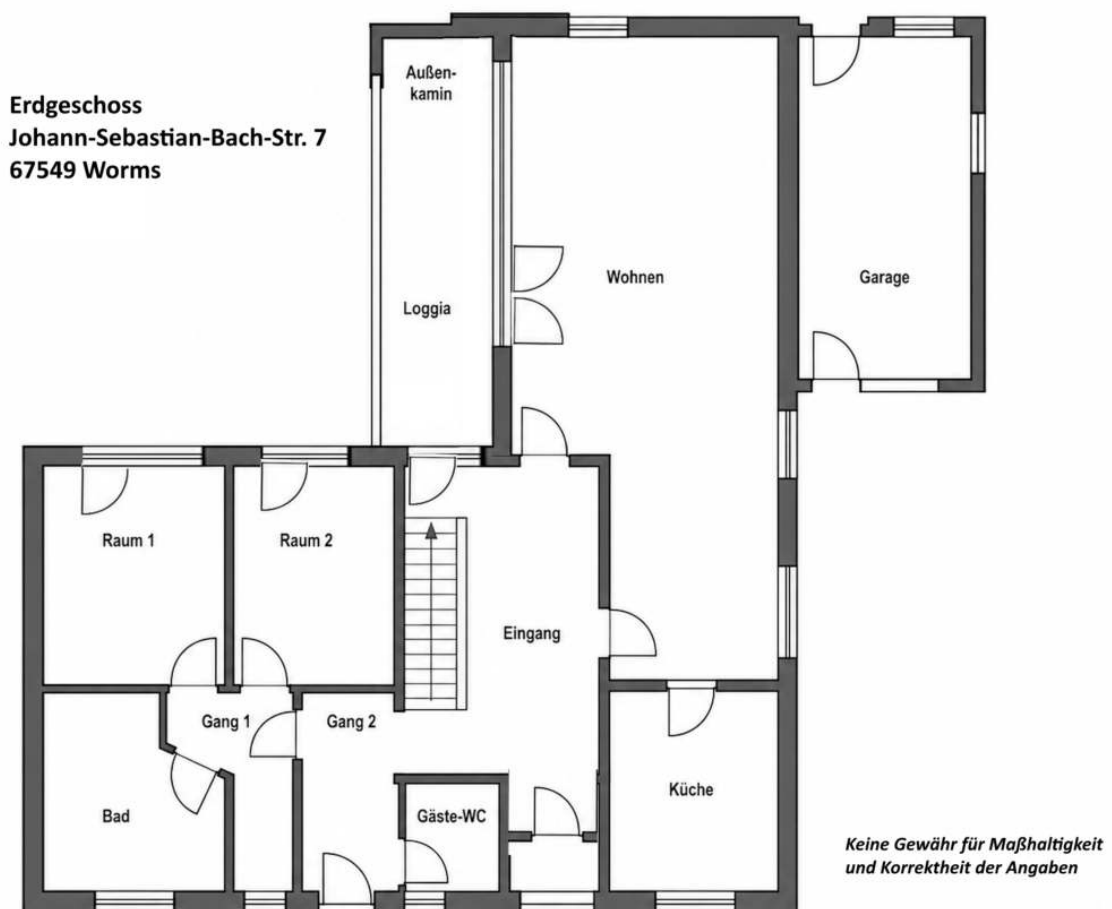
Großzügige, weitgehend uneinsehbare Terrasse mit Außenkamin. Der Belag wurde 2022 mit Granit Nero Assoluto erneuert.

Garten & Bewässerung

Gepflegte Grünflächen mit Teich und abwechslungsreicher Bepflanzung. Seit 2023 automatische Bewässerung mit versenkbaren Regnern in drei Zonen.

RAUMSTRUKTUR IM ÜBERBLICK

Erdgeschoss mit Wohnen, Küche, zwei Zimmern und Loggia



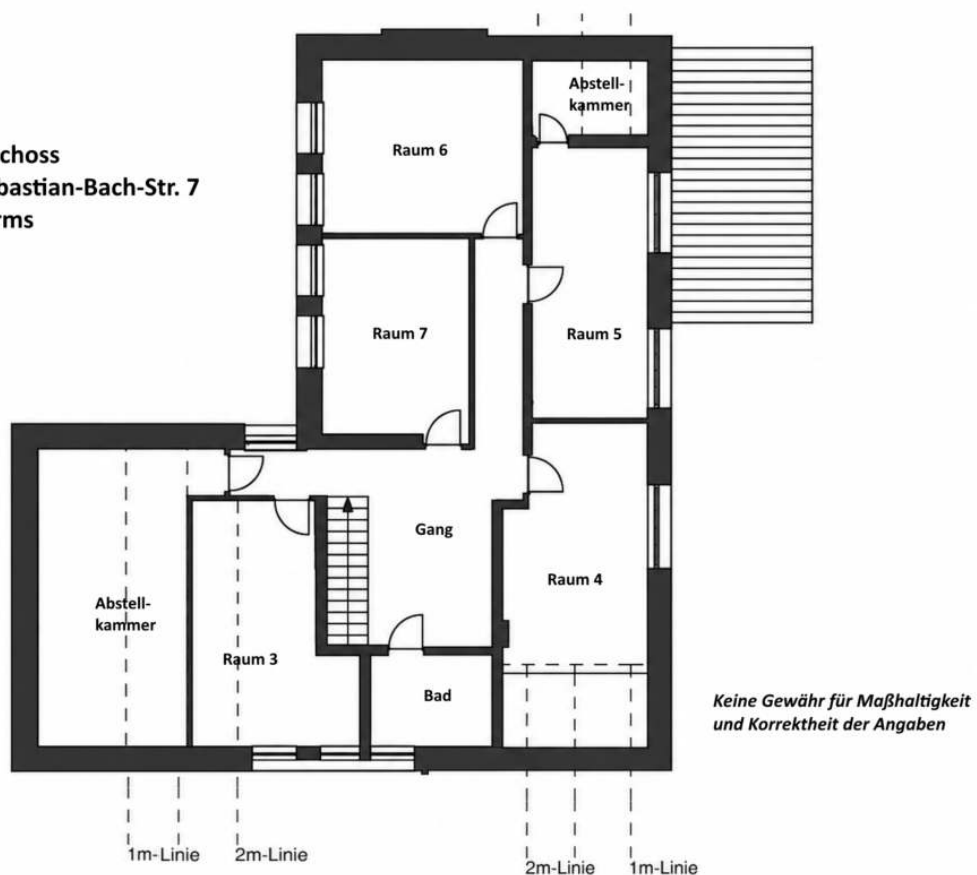
Besonderheiten: Großzügiger Wohnbereich, separate Küche, zwei weitere Räume, Bad, Gäste-WC, Loggia beziehungsweise überdachte Terrasse mit Außenkamin sowie Garage.

Hinweis zu den Grundrissen: Die Pläne dienen der Orientierung. Maßhaltigkeit, Flächen und bauliche Details sind im Rahmen der Kaufprüfung anhand der Originalunterlagen zu verifizieren.

FLEXIBLE ZUSATZFLÄCHE

Fünf Räume, Duschbad und zusätzliche Abstellflächen

1. Obergeschoss
Johann-Sebastian-Bach-Str. 7
67549 Worms



Nutzungsmöglichkeiten: Das Obergeschoss bietet fünf flexibel nutzbare Räume, ein Bad und zusätzliche Abstellkammern in den Dachschrägen.

Dachschrägen: Die im Plan markierten 1-m- und 2-m-Linien verdeutlichen die Bereiche unterschiedlicher Raumhöhe.

STAURAUM & HAUSTECHNIK

Großzügiges Kellergeschoss mit drei Kellerräumen

Keller
Johann-Sebastian-Bach-Str. 7
67549 Worms



*Keine Gewähr für Maßhaltigkeit
und Korrektheit der Angaben*

Aufteilung: Drei Keller-/Lagerräume, zwei Flurbereiche, Heizkeller und Waschkeller ergänzen das Raumangebot des Hauses.

Unterkellerung: Das Wohnhaus ist nahezu vollständig unterkellert und bietet damit umfangreiche Nutz- und Lagerflächen.

ENERGETISCH MODERNISIERT

Solide Technik mit Photovoltaik und Smart Home

Photovoltaik

Auf dem Süddach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 8,1 kWp installiert. Für noch rund drei Jahre besteht eine garantierte Einspeisevergütung; die erwarteten Einspeiseerlöse liegen derzeit bei etwa 2.500 bis 3.000 € pro Jahr. Anschließend kann der erzeugte Strom verstärkt selbst genutzt werden.

Heizung und Heizöl-Erdtank

Die bestehende Ölheizung wird jährlich gewartet und lief bislang ohne Beanstandungen. Die Messwerte wurden vom Schornsteinfeger regelmäßig als ordentlich bewertet.

Der Heizöl-Erdtank fasst rund 7.000 Liter. Bei einem durchschnittlichen Verbrauch von etwa 2.874 Litern pro Jahr für Heizung und Warmwasser entspricht eine vollständige Befüllung rechnerisch mehr als zwei durchschnittlichen Jahresverbräuchen.

Option Wärmepumpe

Nach Einschätzung des betreuenden Installateurs ist eine Umrüstung auf Wärmepumpe grundsätzlich auch ohne Austausch der vorhandenen Heizkörper möglich. Eine Umrüstung wurde bisher aufgrund der damaligen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit einer geschätzten Amortisationsdauer von rund 15 Jahren nicht vorgenommen.



Senkrechte Luftaufnahme mit Photovoltaikfläche und Grundstück.

ca. 28.740

kWh jährlicher Energieeinsatz aus Heizöl -
überschlägig aus 2.874 l/Jahr abgeleitet

Energieausweis in Vorbereitung. Bei einer Gebäudenutzfläche (A_N) von ca. 300 m² ergibt sich aus den genannten Verbrauchsangaben überschlägig ein rechnerischer Wert von rund 95,8 kWh/(m²·a). Dieser Wert liegt nach dem Gebäudeenergiegesetz rechnerisch im Bereich der Energieeffizienzklasse C (über 75 bis 100 kWh/(m²·a)) und damit in einer guten energetischen Einstufung auf der neunstufigen Skala von A+ bis H. Da der Energieausweis derzeit noch erstellt wird, handelt es sich um einen Orientierungswert; maßgeblich sind der dort ausgewiesene Kennwert und die Energieeffizienzklasse.

MATERIALIEN & DETAILS

Hochwertige Ausstattung mit charaktervollen Originaldetails

Böden im Erdgeschoss

In Wohn- und Schlafräumen liegt dunkel geräuchertes Eichenparkett im Fischgrätmuster. Eingangsbereich und Gäste-WC sind mit Jura-Marmor ausgestattet.

Bad im Erdgeschoss

Das großzügige Bad ist mit Badewanne, separater Dusche, Urinal und WC ausgestattet. Fußboden und Wände sind mit hochwertigem Antikmarmor belegt, der teilweise noch sichtbare urzeitliche Fossilieneinschlüsse aufweist und dem Raum seinen besonderen Charakter verleiht.

Obergeschoss

Helles Eichenparkett in den Wohnräumen. Im Bad bestehen Waschtisch und Boden aus massivem Granit; der Boden verfügt zusätzlich über eine elektrische Fußbodenheizung.

Fenster

Zwei- beziehungsweise dreifach verglast. Außen pflegeleichtes, witterungsbeständiges Aluminium, innen Holz aus österreichischer Lärche.

Original-Buntglas

Im Wohnzimmer ist ein originales Buntglasfenster mit zusätzlichem Isolierglas erhalten. Das Motiv ist eine Reminiszenz an den Erbauer des Hauses, damals Direktor des örtlichen Versorgungsunternehmens EWR.

Elektrische Rollläden

Nahezu alle Fenster lassen sich mit elektrischen Aluminium-Rollläden vollständig verdunkeln. Die Steuerung ist in das Smart-Home-System eingebunden und kann beispielsweise abhängig von Sonnenauf- und -untergang automatisiert werden.



Originales Buntglasfenster im Wohnzimmer - ein erhaltenes, charakteristisches Detail des Hauses.

Smart Home seit 2023

Automatische und ferngesteuerte Bedienung beziehungsweise Überwachung von Rollläden, Beleuchtung und Gartenbewässerung. Zeit- und sonnenstandsabhängige Abläufe können individuell eingerichtet werden.

Wasserenthärtung

Eine Wasserenthärtungsanlage wurde 2023 eingebaut und ergänzt die technische Ausstattung des Hauses.

KONTINUIERLICH INVESTIERT

Modernisierungsschritte der vergangenen Jahre

Die Immobilie wurde nicht nur punktuell, sondern über viele Jahre hinweg laufend weiterentwickelt und gepflegt.

2024	Treppenhaus: Einbau einer modernen Glastrennwand.
2023	Haustechnik: Einbau einer Wasserenthärtungsanlage.
2023	Garten: Neuanlage des kompletten Gartens inklusive Rasenkanten aus Cortenstahl, Mähroboter und Installation einer automatischen Bewässerung mit versenkbaren Regnern in drei Bewässerungszonen.
2023	Smart Home: Automatisierte Fernsteuerung und Überwachung von Rollläden, Beleuchtung und Gartenbewässerung.
2023	Küche: Neue Kücheninsel aus Granit mit ergänzenden Küchenschränken und Elektrogeräten. Die neue Kücheninsel ist nicht Bestandteil des ausgewiesenen Kaufpreises.
2022	Terrasse: Neuverlegung der überdachten Terrasse mit Granit Nero Assoluto.
2019	Elektro: Erneuerung von Steckdosen und Schaltern.
2016	Außenanlagen: Komplette Erneuerung von Einfahrt und Eingangsbereich mit Granitpflastersteinen.
2007	Große Modernisierung: Bau einer Dachgaube, Dämmung und Neueindeckung des Daches, Einbau neuer Holz-Aluminium-Fenster aus Lärche, Fassadendämmung mit ca. 12 cm EPS, neue Granitfensterbänke Nero Assoluto und vollständige Neuverputzung der Fassade.

Fortlaufend gepflegt: Die Maßnahmen zeigen die kontinuierliche Weiterentwicklung von Gebäude, Haustechnik und Außenanlagen über einen langen Zeitraum.

KONDITIONEN

Kaufpreis und zeitlicher Rahmen

KAUFPREIS

970.000 €Privatverkauf · provisionsfrei
Finanzierungsbestätigung erwünscht

Privatverkauf ohne Maklerprovision

Der Verkauf erfolgt direkt von privat. Für den Käufer fällt keine Maklerprovision an. Immobilienmakler und Vermittler werden ausdrücklich gebeten, von Akquise-, Vermittlungs- oder Vermarktungsanfragen abzusehen.

Verkaufsprozess

Die Immobilie soll zeitnah an einen kaufbereiten Interessenten mit belastbarer Finanzierungsbestätigung veräußert werden. Sollten mehrere ernsthafte Angebote vorliegen, behält sich der Verkäufer die Auswahl des Käufers sowie die Berücksichtigung höherer Angebote vor.

Übergabe

Das Haus wird voraussichtlich Ende 2026 beziehungsweise Anfang 2027 frei. Der Verkäufer garantiert eine Übergabe spätestens zum **1. Mai 2027**.

Sollte die Immobilie früher frei werden, kann eine vorgezogene Übergabe mit einer Vorankündigung von sechs Wochen angeboten werden. Die Übergabe erfolgt besenrein.

Kücheninsel

Die 2023 neu eingebaute Granit-Kücheninsel ist im ausgewiesenen Kaufpreis nicht enthalten. Eine gesonderte Vereinbarung ist möglich.



Frontansicht mit Eingangsbereich.

Vorgesehene Zahlungsstruktur

Nach derzeitiger Vorstellung des Verkäufers soll im notariellen Kaufvertrag eine erste Kaufpreisrate von einem Drittel nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Eintritt der vertraglich vereinbarten Fälligkeitsvoraussetzungen vorgesehen werden. Die restliche Kaufsumme soll bei Übergabe der Immobilie, spätestens zum 1. Mai 2027, fällig werden.

Rechtlicher Hinweis: Die konkrete Kaufpreisfälligkeit und sämtliche Zahlungsbedingungen werden ausschließlich im notariellen Kaufvertrag verbindlich geregelt. Die vorstehenden Angaben beschreiben lediglich die derzeit vom Verkäufer gewünschte Struktur.

Allgemeiner Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Maße, Flächen, technische Angaben, Energiekennwerte, Einspeiseerlöse, Wärmepumpeneignung und Barrierefreiheit sind im Rahmen der Kaufprüfung anhand der Unterlagen und vor Ort zu verifizieren. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot; maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.