

Architektonisches Zweifamilienhaus mit Pizzeria und Gewerbeeinheit – extravagant & einzigartig!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	1,19%
Kaufpreis	1.100.000 €



Objektbeschreibung

Ein architektonisches Highlight im Herzen von Worms!

Dieses extravagante Mehrfamilienhaus mit integrierter Gewerbeeinheit vereint Wohnen, Arbeiten und Investieren auf perfekte Weise. Mit seiner markanten Architektur und der attraktiven Lage im Zentrum von Worms bietet es nicht nur repräsentatives Wohnen, sondern auch eine hervorragende Möglichkeit, Erträge aus einer etablierten Gewerbefläche zu generieren.

Das im Jahr 1965 massiv erbaute Haus präsentiert sich in einem gepflegten und gehobenen Zustand. Über die Jahre wurde kontinuierlich modernisiert: das Flachdach 2005 erneuert, die Gasheizung 2010 installiert (getrennte Versorgung für Wohnen und Gewerbe) und die Fenster in den oberen Etagen durch moderne Doppel- bzw. Dreifachverglasung ersetzt.

Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Gewerbefläche von rund 113 m², die derzeit als Pizzeria genutzt wird. Sie ist klimatisiert und bietet beste Voraussetzungen für gastronomische Konzepte oder andere Gewerbenutzungen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	213,63 m ²
Grundstücksfläche	141 m ²
Anzahl Zimmer	6
Baujahr	1965



Helle Räume, durchdachte Grundrisse, moderne Bäder und eine große Terrasse schaffen ein exklusives Wohngefühl. Insgesamt stehen 3 Etagen, 6 Zimmer und 3 Bäder plus Gäste-WC zur Verfügung. Zusätzlich besteht bereits eine Genehmigung zur Aufstockung um zwei weitere Wohnungen, wodurch attraktives Erweiterungs- bzw. Investmentpotenzial gegeben ist. Mit einer Grundstücksfläche von 141 m² ist das Objekt pflegeleicht und gleichzeitig optimal genutzt. Die zentrale Lage macht es besonders interessant für Kapitalanleger und Eigennutzer, die eine repräsentative Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas



Lage



Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- Extravagante Architektur mit hohem Wiedererkennungswert
- Zentrale Lage in Worms – beste Sichtbarkeit und Erreichbarkeit
- 2 großzügige Wohneinheiten mit insgesamt 213,63 m² Wohnfläche
- Gewerbefläche (113,56 m²), aktuell als Pizzeria genutzt
- Gepflegter, gehobener und bezugsfertiger Zustand
- Moderne Ausstattung: klimatisierte Gewerbefläche, erneuerte Fenster, Flachdach 2005, Gasheizung 2010
- Massivbauweise – solide und wertbeständig
- Ideal für Kapitalanleger, Gastronomen oder Eigennutzer
- ?

Fazit

Ob als repräsentatives Zuhause mit zusätzlicher Einnahmequelle oder als attraktives Investment in zentraler Lage von Worms – dieses Objekt bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Investieren unter einem Dach.



Sonstiges

Hinweis zum Geldwäschegesetz:

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür besteht eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung-DSGVO. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht und zur DSGVO.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage zu und teilen Ihren Namen und Ihre Rückrufnummer mit. Wir setzen uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung.

Vielen Dank.

Pecoraro Immobilien - Your Next Home

Ihr Immobilienmakler in Worms!

Goethestraße. 17, 67547 Worms

0173/ 439 565 2

antonio.pecoraro@ynhome.de

www.ynhome.de

Ihr Partner für erfolgreiche Immobiliengeschäfte – kompetent, zuverlässig und persönlich!.



WhatsApp Image 2025-09-02 at 13.23.19



WhatsApp Image 2025-09-02 at 13.23.18



WhatsApp Image 2025-09-02 at 13.23.18 (2)



WhatsApp Image 2025-09-02 at 13.23.17



WhatsApp Image 2025-09-02 at 13.23.16 (1)



WhatsApp Image 2025-09-02 at 13.23.16



CAM04496G0-PR0064-STILL007



CAM04496G0-PR0065-STILL002



CAM04496G0-PR0065-STILL001



WhatsApp Image 2025-09-05 at 10.59.35



0



IMG_0154



IMG_0156



IMG_0166



IMG_0169

Anbieter

your next home
Rathausstraße 31
66571 Eppelborn

Zentrale
E-Mail

06881/5959111
info@ynhome.de