



# Wohn•Gewerbeobjekt mit Potenzial

- ehemalige Winzergenossenschaft
- Westhofen

Objekt: 25 007 • Wormser Straße 32 • 67593 Westhofen  
575.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	25 007
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Wormser Straße
Hausnummer	32
PLZ	67593
Ort	Westhofen
Wohnfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 524 m <sup>2</sup>
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung, Gasheizung
Fenster	2-fach verglaste Fenster
Boden	Fertigparkett, Laminat, Fliesen
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Etagenanzahl	2
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Gäste WC	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Modernisiert



Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	08.10.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2007
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	575.000,00 €
Außen-Provision	Die Käuferprovision beträgt 5,95% des beurkundeten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt



## Beschreibung

In zentraler Lage von Westhofen befindet sich dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Gewerbeobjekt, das sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer anspricht. Die ehemalige Winzergenossenschaft bietet eine großzügige Gewerbehalle im Erdgeschoss sowie drei abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für eine gemischte Nutzung oder zur Entwicklung eines attraktiven Wohnkonzepts.

### Erdgeschoss • Gewerbebereich

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 300 m<sup>2</sup> Hallenfläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – z. B. für Lager, Produktion, Werkstatt oder Atelier. Zusätzlich stehen riesige Kellerräume zur Verfügung, die früher zur Weinlagerung genutzt wurden. Die Halle ist mit einem separaten WC, eigenen Gas- und Wasserzählern sowie Abstellräumen ausgestattet. Diese Einheit ist direkt von der Straße zugänglich und eignet sich ideal für Gewerbetreibende oder zur Vermietung.

### Obergeschoss und Dachgeschoss • Wohnungen

Die Wohnung links (W01) mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche, besteht aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad. Die Fenster stammen teils aus 1970, teils aus 2022, die Böden sind mit Laminat belegt. Beheizung über Gastherme (2008).

Die Wohnung rechts (W02) mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist großzügig geschnitten und beherbergt folgende Räumlichkeiten: Küche, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Badezimmer und separatem WC sowie Balkon. Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und Parkett, ebenfalls beheizt über eine Gastherme aus 2008.

Im Dachgeschoss befindet sich die Wohnung (W03) mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche - sie besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, großer Wohnküche, Bad mit Wanne und WC und einem Abstellraum. Die Fenster wurden 2023 erneuert, die Gauben wurden im Jahr 2000 eingebaut. Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen.



## Lage

Das Objekt befindet sich im Herzen von Westhofen, einer malerischen Gemeinde im südlichen Rheinhessen, die zur Verbandsgemeinde Wonnegau im Landkreis Alzey-Worms gehört. Westhofen ist bekannt für seine historische Architektur, idyllische Weinlandschaften und eine hohe Lebensqualität.

Die Immobilie liegt zentral im Ortskern, umgeben von charmanten Fachwerkhäusern, dem denkmalgeschützten Marktplatz und der Seebachquelle – einer der bedeutendsten Quellen Rheinhessens. Der historische Pulverturm und die Reste der mittelalterlichen Befestigungsanlage verleihen dem Ort ein besonderes Flair

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Die B47 führt direkt durch Westhofen und verbindet die Gemeinde mit den nahegelegenen Städten Worms und Osthofen. Der Bahnhof Osthofen ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet Anschluss an das Regionalbahnnetz. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa 70 km erreichbar und ermöglicht internationale Verbindungen.

Die Umgebung von Westhofen zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Die Region ist ideal für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Der Westhofener Wingertsheisjer Wanderweg führt durch die Weinberge und bietet atemberaubende Ausblicke auf die Landschaft .

Kulturell hat Westhofen einiges zu bieten: Jährlich finden Veranstaltungen wie das Traubenblütenfest und der Westhofener Markt statt, die Besucher aus der Region anziehen . Die Nähe zu den Städten Worms und Mainz ermöglicht zudem den Zugang zu einem breiten kulturellen Angebot, darunter Museen, Theater und historische Sehenswürdigkeiten.

Für Familien bietet Westhofen eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen. Die Region zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus.

## Ausstattung Beschreibung

Wohnhaus mit Gewerbehalle • Baujahr 1900  
ehemalige Winzergenossenschaft in Westhofen

- EG • Halle • ca. 300 m<sup>2</sup> • Gewerbe möglich
- riesige Kellerräume
- ehemalige Winzergenossenschaft



- WC

- EG • zu den Wohnungen gehörend
- 3 Abstellräume
- Gas- und Wasserzähler extra

OG•W01 • ca. 42 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- Flur
- Fenster aus 1970 / 2022
- Laminat / Raufaser
- Gastherme 2008

OG•W02 • ca. 112 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Diele
- Balkon
- Laminat, Fliesen, Parkett
- Gastherme 2008

DG•W03 • ca. 115 m<sup>2</sup>

- Wohnzimmer mit großer Dachterrasse
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Küche
- Bad•Wanne•WC
- Abstellraum
- Laminatboden
- Fliesen
- Fenster 2023



• Gauben 2000

## Sonstige Angaben

Geldwäschegesetz:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist das LANDHAUS13 nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1.2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszuges, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch ein Mitwirkungsrecht nach § 11. Abs. 6 GwG.

Haftung:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne usw. vom Verkäufer/Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Verbraucherinformation:

Gemäß Verordnung (EU) Nr. 524/2013)

Im Rahmen der Verordnung über Online-Streitbeilegung zu Verbraucherangelegenheiten steht Ihnen unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Eine Onlinestreitbeilegungsplattform der EU-Kommission zur Verfügung.

Wir nehmen nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichterstelle teil.



## Impressionen



Aussenansicht



Vorderansicht



DG•W03•Wohnzimmer



DG•W03•Wohnzimmer



DG•W03•Wohnzimmer



DG•W03•Dachterrasse



DG•W03•Küche



DG•W03•Küche



DG•W03•Bad



OG•W02•Kinderzimmer



OG-W02-Gästezimmer



OG-W02-Elternschlafzimmer



OG-W02-Wohnzimmer



OG-W02-Wohnzimmer2



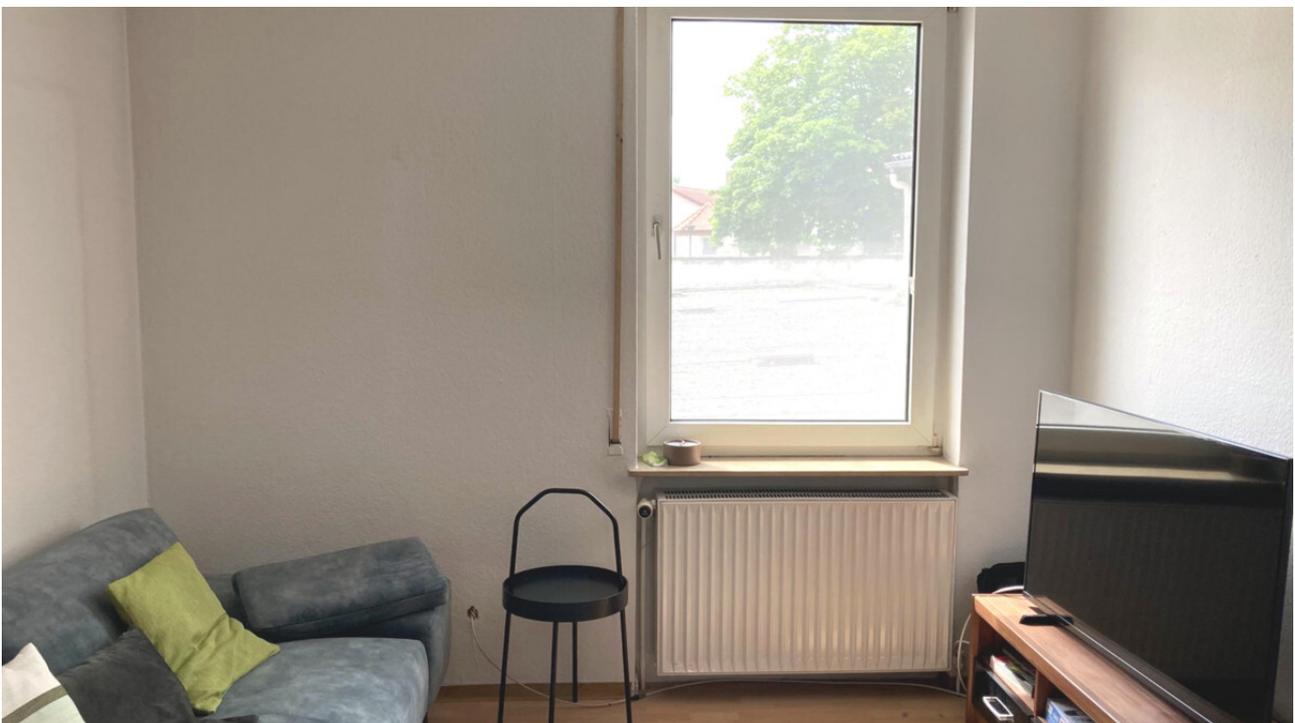
OG-W02-Esszimmer



OG-W02-Küche



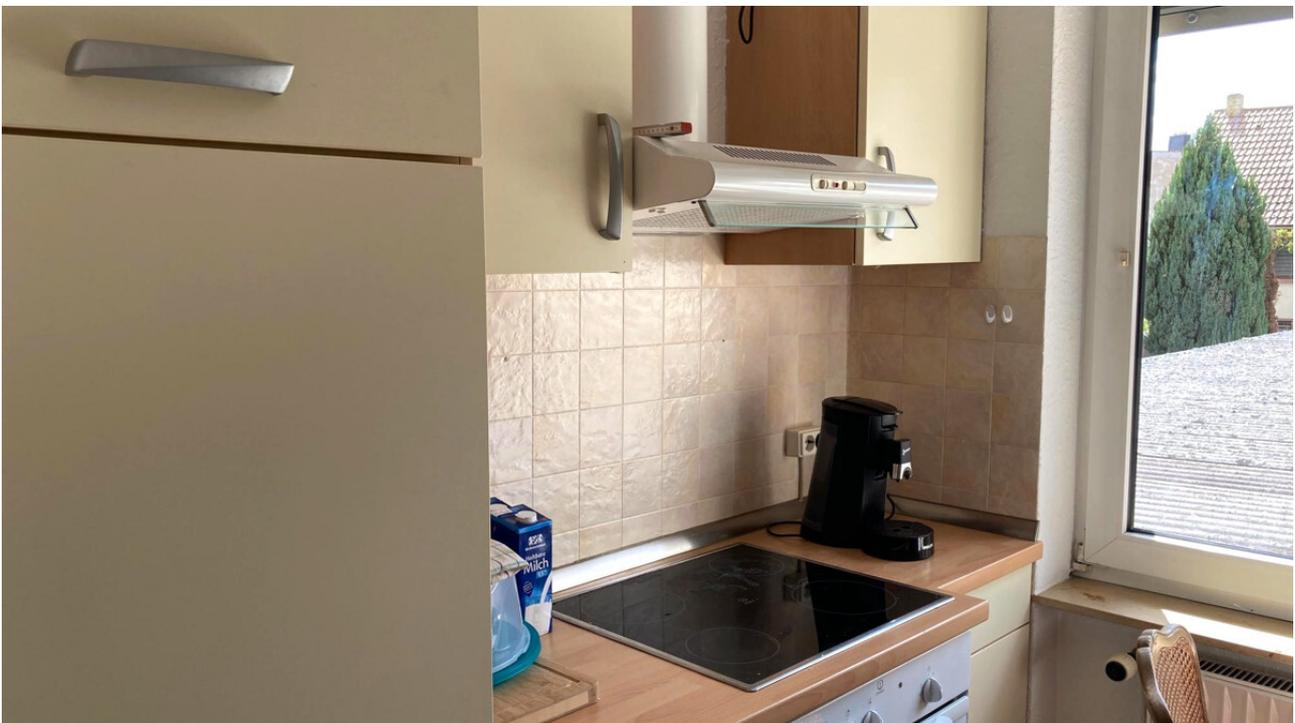
OG•W02•Badezimmer



OG•W01•Wohnzimmer



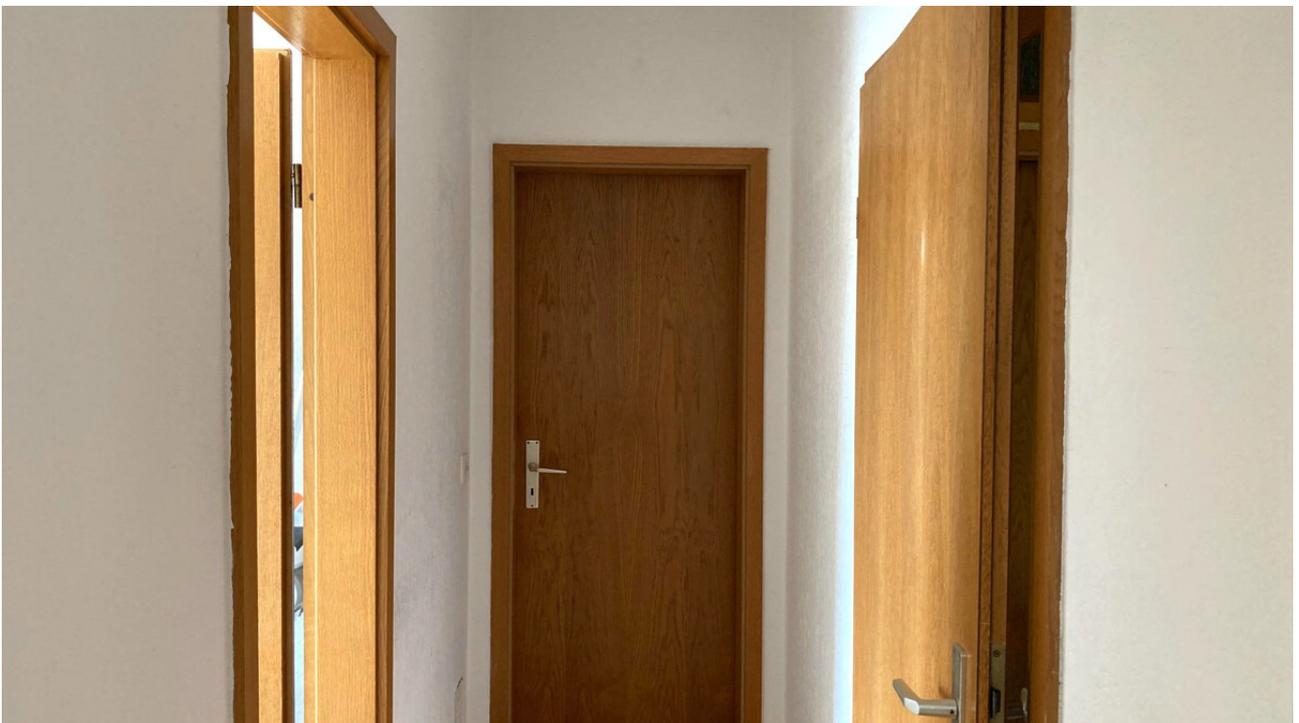
OG•W01•Schlafzimmer



OG•W02•Küche



OG•W02•Bad



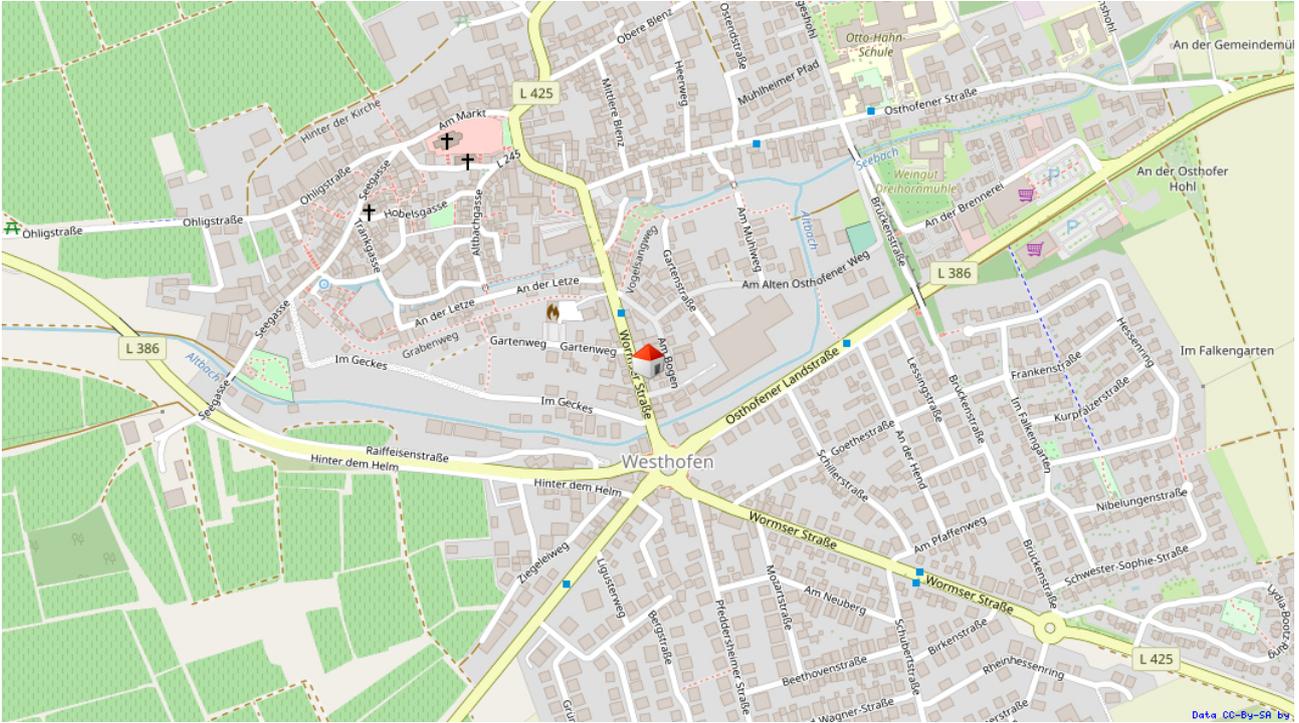
OG•W02•Flur



OG•Treppenhaus

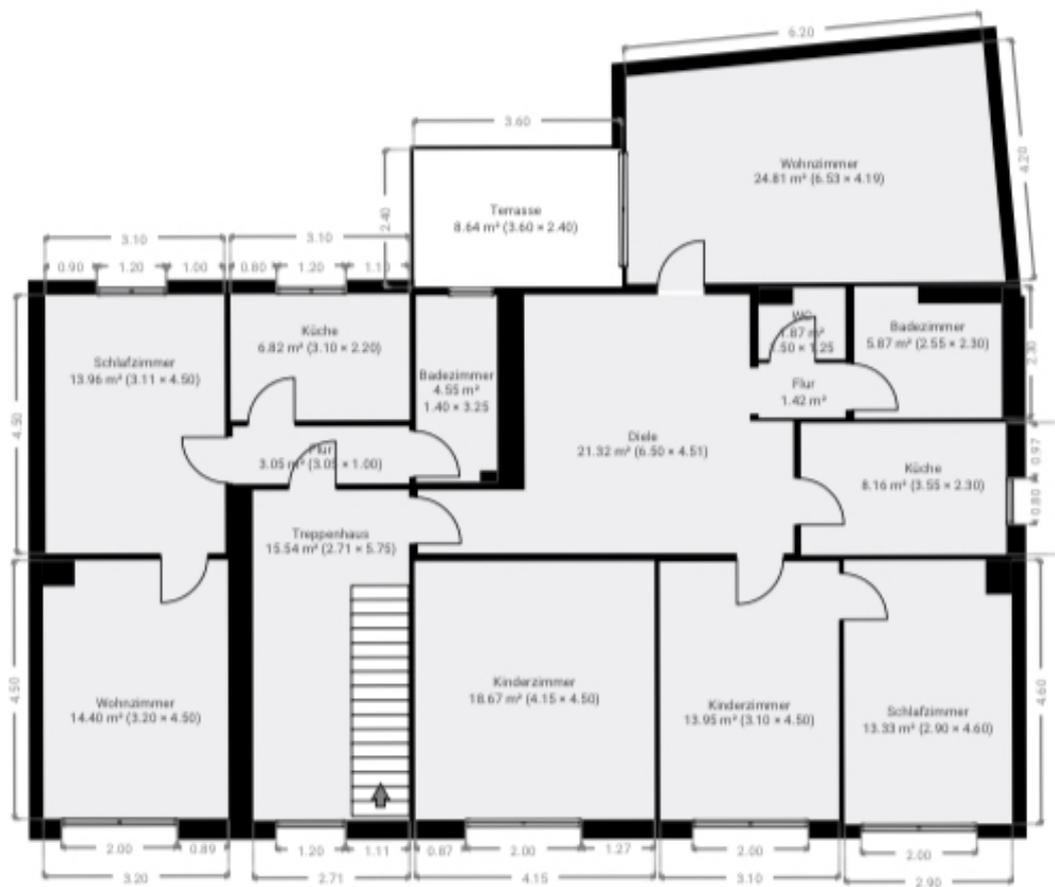


EG•Halle

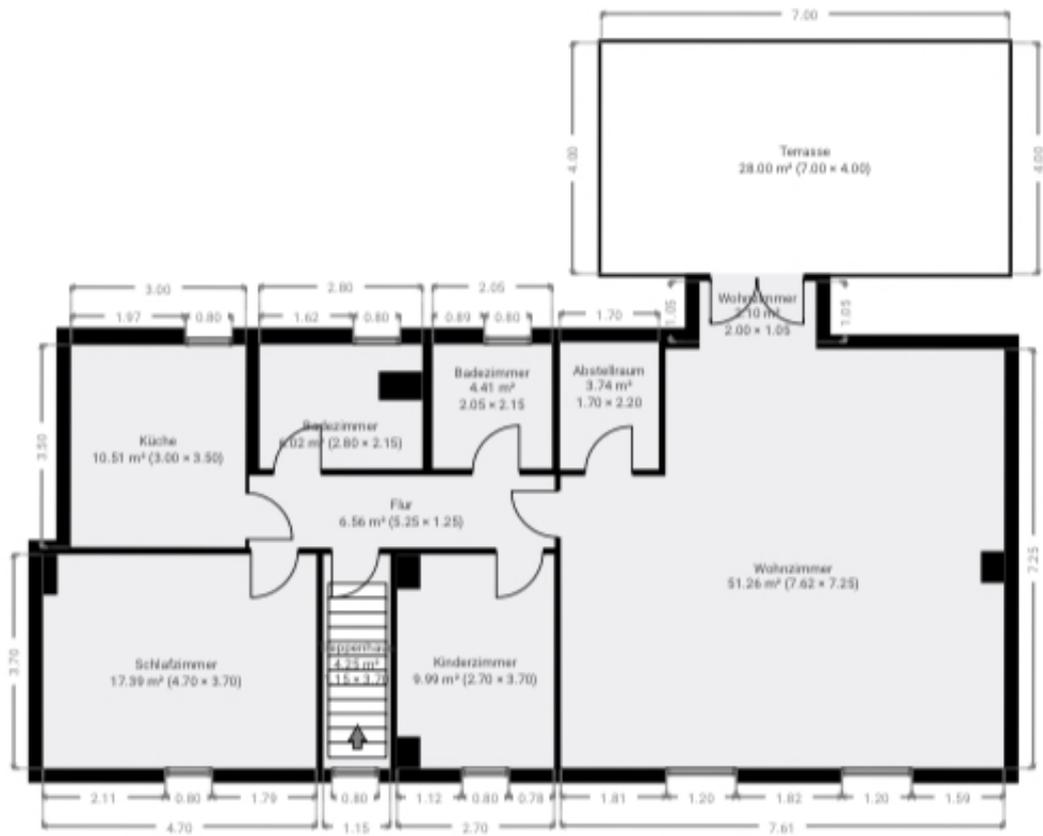


LAGEPLAN

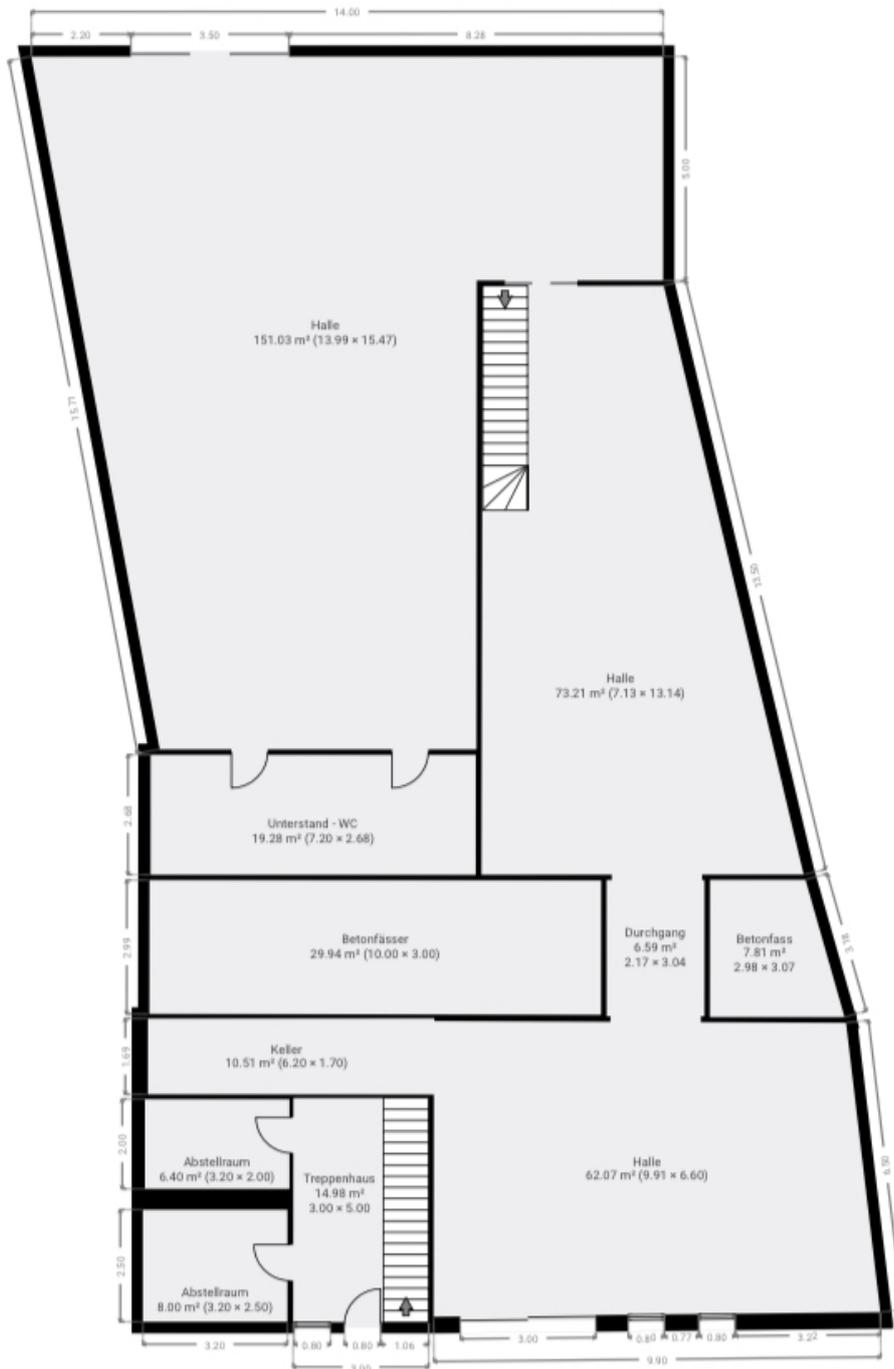
## Grundriss



OG



DG



EG



## Ihr Ansprechpartner



Herr Peter Borngässer  
LANDHAUS13  
Hans-Zöller-Straße 31  
55130 Mainz

Mobil: 0179 1368817

E-Mail: [peter.borngaesser@landhaus13.de](mailto:peter.borngaesser@landhaus13.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



**Ihre Adresse rund um die Immobilie  
mit Herz und Seele**

**IHRE HEIMAT ZUM GLÜCK**

**Kontaktieren Sie mich. Bei mir werden Sie  
persönlich, professionell und individuell beraten.**

Ich freue mich auf Sie.

**Heike Spitzlei**

Immobilienmaklerin (IHK)  
Hans-Zöller-Straße 31  
55130 Mainz  
0170 - 93 66 947  
info@landhaus13.de



[www.landhaus13.de](http://www.landhaus13.de)