

Alzey – Alzey Stadt

# Renditestarkes, gepflegtes und modernisiertes Mehrfamilienhaus in direkter Innenstadtlage von Alzey!

Objektnummer: 24145208



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 267,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 248 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24145208
Wohnfläche	ca. 267,67 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Badezimmer	5
Baujahr	1700
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	139.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



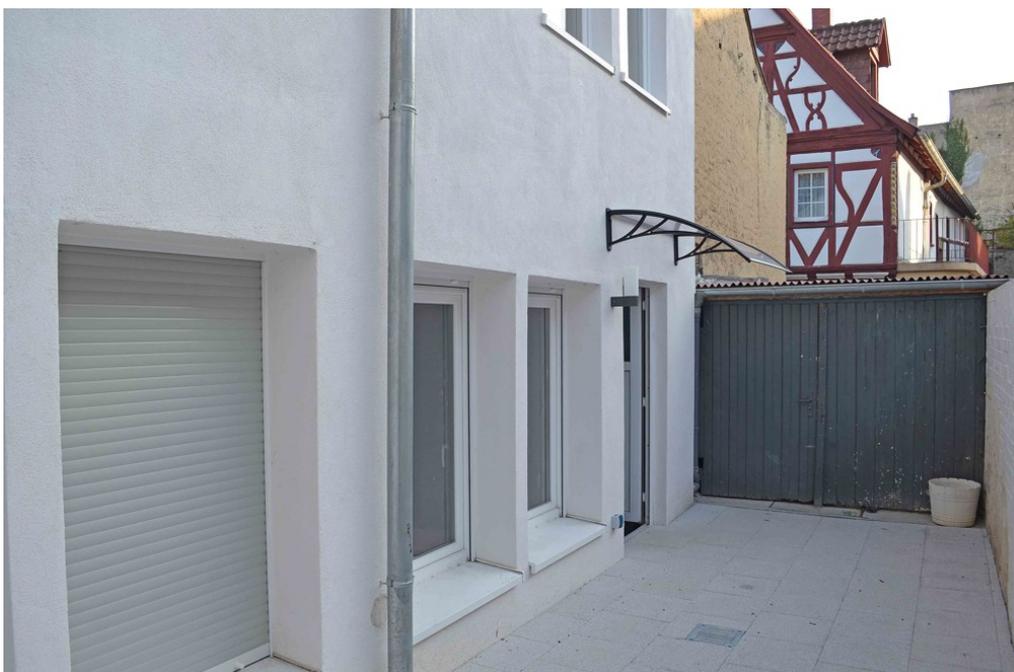
Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



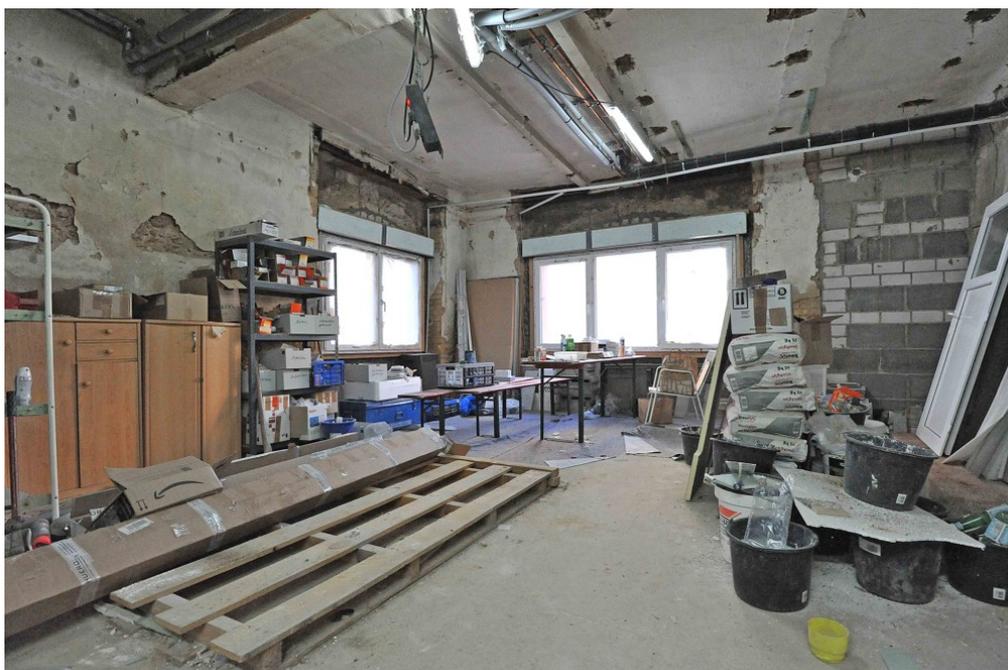
Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



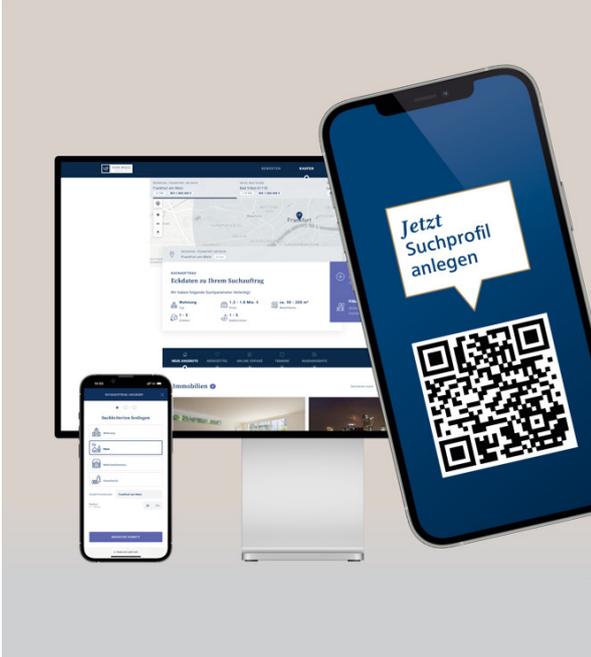
Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

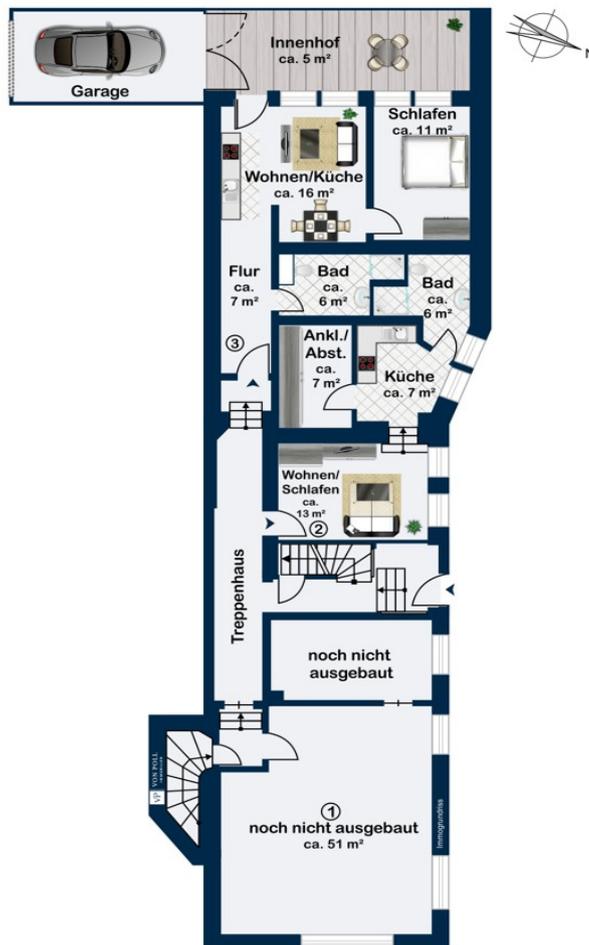
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

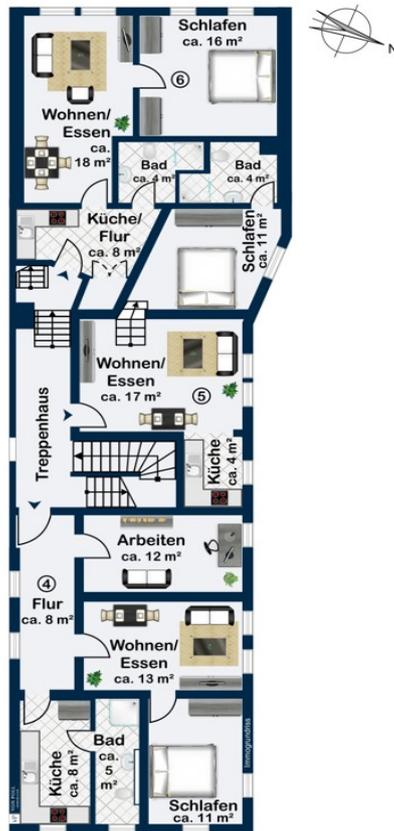
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

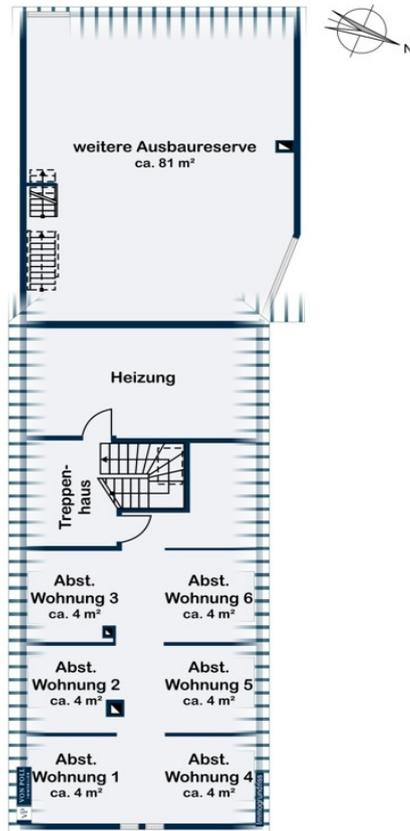
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

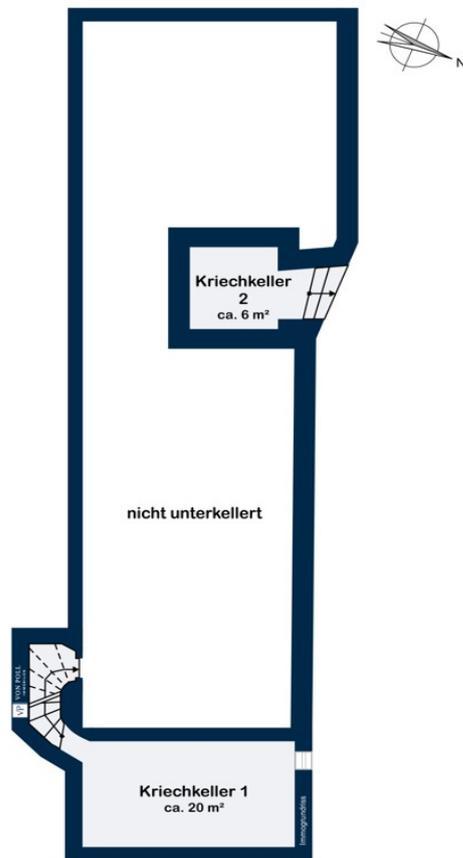
Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses um ca. 1700 erbaute, altstädtische Mehrfamilienhaus wurde in der Zeit von 2009 bis 2011 umfangreich saniert und besticht durch seine ideale Lage inmitten der Alzeier Innenstadt auf einem ca. 248 m<sup>2</sup> großen Grundstück! Unweit der Fußgängerzone und dem Alzeier Obermarkt gelegen, teilt sich das Haus mit ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche, über zwei Vollgeschosse in sechs Wohnungen auf. Die einzelnen Wohnflächen liegen laut Wohnflächenberechnung, zwischen 32 m<sup>2</sup> und 58 m<sup>2</sup>. Drei davon sind aktuell vermietet und zwei davon sind direkt bezugsfertig und somit vermietbar. Die sechste Wohnung mit ca. 51 m<sup>2</sup>, liegt im Erdgeschoss und befindet sich noch im Rohbau, welcher noch fertig gestellt werden müsste. Die aktuell vermieteten drei Wohnungen, erzielen derzeit eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von 12.120 €. Bei einer Vollvermietung, nach Ausbau der Erdgeschoss Wohnung, besteht die Möglichkeit eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von ca. 28.000 € zu erwirtschaften. Die umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen finden Sie nachfolgend als Anlage unter dem Punkt "Ausstattung und Details". Ausreichende Abstellmöglichkeiten befinden sich zum einen auf dem vorderen Dachboden, welcher als Abstellflächen für die sechs Wohnungen zugeteilt ist. Des Weiteren ergibt sich im hinteren ca 81 m<sup>2</sup> großen Dachboden, eine weitere mögliche Ausbaureserve nach Prüfung. Zwei Kriechkeller, einer mit ca. 6 m<sup>2</sup> und der andere ca. 20 m<sup>2</sup> groß, sowie eine vermietbare Einzelgarage, runden dieses interessante Angebot ab. Nutzen Sie auch die Möglichkeit von umfangreichen staatlichen Förderprogrammen, bei denen Sie Zuschüsse oder günstige Darlehen für energetische und technische Sanierungen geltend machen können. Sprechen Sie uns diesbezüglich an, unsere Finanzierungsexperten helfen Ihnen dabei sehr gerne weiter. Vereinbaren Sie sehr gerne einen Besichtigungstermin und lassen sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen! Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 139 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: E - wesentlicher Energieträger: Gas

**Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt**

## Ausstattung und Details

- 6 Wohnungen, aktuell 5 ausgebaut
- zentrale Innen- und Altstadtlage
- zwei Kriechkeller und eine vermietbare Garage
- weitere Fläche von ca. 81 m<sup>2</sup> zum eventuellen Ausbau im hinteren Dachboden
- derzeitige Jahresnettokaltmiete von 12.120 €  
bei Vollvermietung möglich ca. 28.000 € per Anno
- von 2009 bis 2011 wie folgt umfangreich saniert:  
Heizung :Brennwert Gaszentralheizung mit Warmwasser Versorgung  
Treppenhaus: Verputz mit Anstrich, Bodenbelag Kunststoff / Laminat / Fliesen  
Treppenanlage: Holzterapie mit Kunststoffbelag, Holzgeländer lackiert  
Elektro: komplette Erneuerung mit Zähleranlage, Elektrosteigleitungen und  
Unterverteilungen in den Wohnungen  
Garage: Erneuerung der Metallabdeckung (Überdachung)  
Fenster: kompletter Austausch, Kunststoff 2-fach Isolierverglasung  
Sanitär: komplette Erneuerung Bäder  
Zimmertüren: Neumontage in den Wohnungen  
Haustür: neue Haustür sow Klingel. und Briefkastenanlage  
2021 wurden zusätzlich einige Allgemeinraumbtüren sowie  
Wohnungsabschlusstüren ausgetauscht und eine RWA-Anlage installiert.

Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Alles zum Standort

Alzey ist eine Stadt mit 20.000 Einwohnern. Alzey verfügt über eine hervorragende Infrastruktur zum Einkauf, beste Versorgung im ärztlichen Bereich und alle Schulformen. Der Stadtkern ist historisch gut erhalten. Sie finden hier Bäckereien und Metzgereien, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte, Restaurants, Buchläden, Viotheken und vielfältige Einzelhandelsgeschäfte. Ab 2024 siedelt sich mit Eli Lilly ein weltweiter Pharmakonzern in Alzey an. Die heimliche Hauptstadt Rheinhessens ist direkt an die Autobahnen A 63 und A 61 angebunden. Als Teil der Wirtschaftsmetropole Rhein-Main ist Alzey neben einem überaus angenehmen Wohnort auch ein beliebter Unternehmensstandort. Die Stadt verfügt über eine große Anzahl moderner Kindertagesstätten, einen Waldkindergarten, diverse Grundschulen, Realschulen, 3 Gymnasien und das rheinland-pfälzische Kunstgymnasium mit angegliedertem Internat. Darüber hinaus befinden sich hier die Verwaltungen der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Kreises, und das DRK-Krankenhaus. Viele Freizeit- und Kulturangebote, wie z.B. das Wartbergbad oder das Museum, machen Alzey weit über die Stadtgrenzen hinaus attraktiv.

**Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH 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 Handelsregisterauszugs, 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 eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. 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. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44 Alzey  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)