

Dintesheim

## Charmantes Einfamilienhaus – ideal für Immobilieninsteiger!

Objektnummer: 25145239\_2



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

**KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 169 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim**

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

**Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25145239_2             |
| Wohnfläche   | ca. 122 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5.5                    |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1928                   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 198.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                              |

**Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     |
| Energieausweis gültig bis  | 04.06.2035     |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 208.49 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1928           |

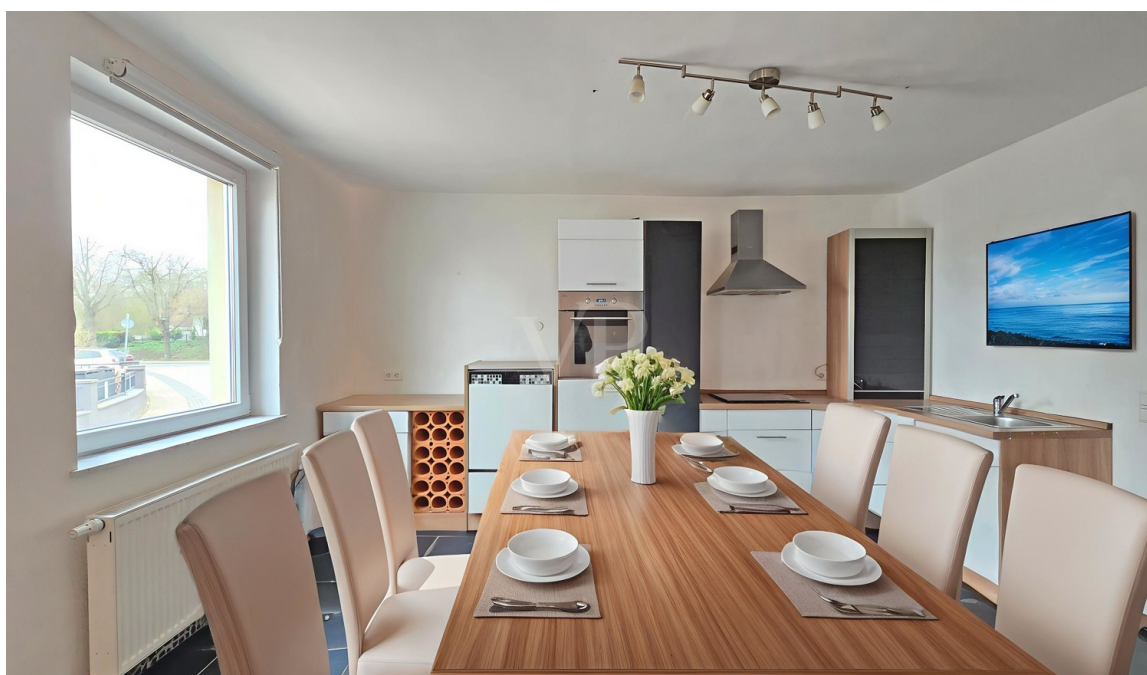
Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

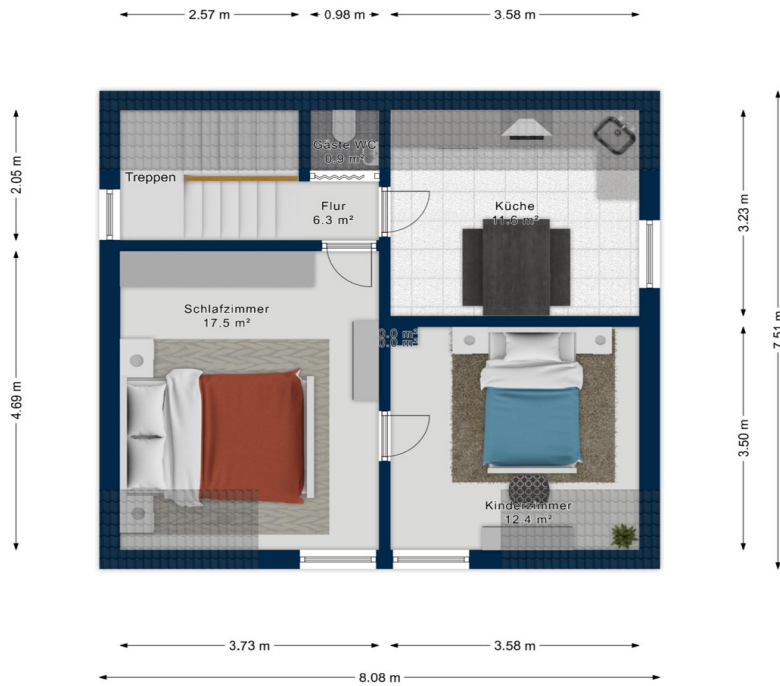
## Die Immobilie

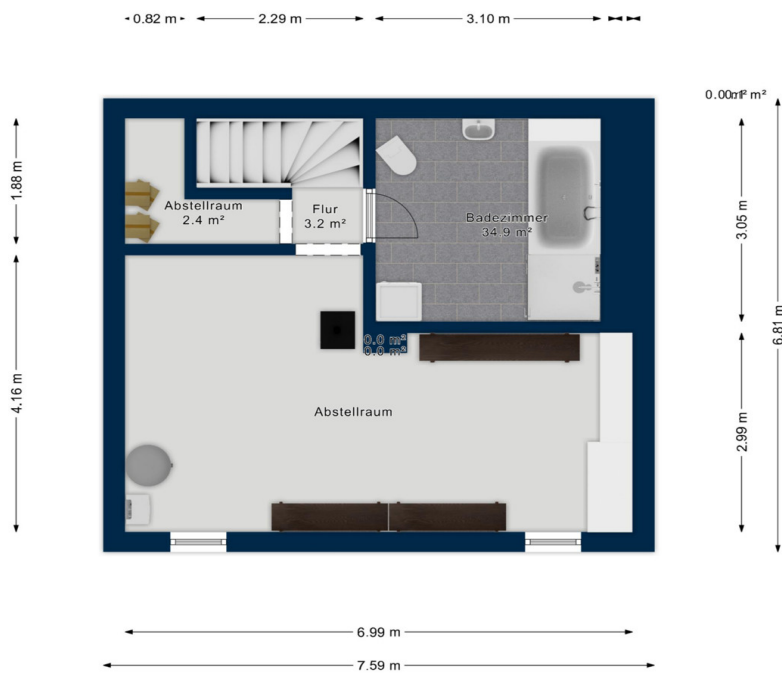


Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim

# 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: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein gemütliches Zuhause in naturnaher Lage oder eine interessante Kapitalanlage? Diese Immobilie am Feldrand bietet vielfältige Möglichkeiten für Haus- und Wohnungssuchende gleichermaßen.

Das massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1928 wurde zuletzt 2010 umfassend modernisiert und bietet ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem kompakten Grundstück von ca. 169 m<sup>2</sup>. Eine kleine Gartenfläche von rund 20 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein.

Im Zuge der Modernisierung wurden Fenster, Heizungsanlage (Flüssiggas mit eigenem Tank), Elektro- und Wasserleitungen erneuert. Zudem entstand ein Anbau mit großzügigem Badezimmer (Wanne & Dusche) sowie einem hellen Schlafzimmer, das sich auch ideal als Büro eignet. Vermutlich wurde bereits Mitte der 1990er Jahre das Dach neu eingedeckt. Das Haus verfügt über 5,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und bietet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder zur Vermietung.

Der offene Wohn- und Essbereich mit Einbauküche (2010) bildet das Herzstück des Hauses. Für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen die Gaszentralheizung sowie ein Kaminofen, der besonders in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt.

Das Ursprungshaus ist voll unterkellert und bietet mit rund 35 m<sup>2</sup> ausreichend Stauraum. Ergänzt wird dies durch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem, noch zu sanierendem Duschbad. Im Obergeschoss sind bereits Rohinstallationen für ein weiteres WC vorbereitet, sodass zukünftige Eigentümer ihre individuellen Gestaltungsideen umsetzen können.

Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich die Immobilie optisch weiter aufwerten – insbesondere Oberflächen, Fassade, Hof und Hauswirtschaftsraum bieten noch Gestaltungspotenzial.

Im Außenbereich befinden sich der eigene Flüssiggastank sowie ein Stellplatz für einen PKW. Die ruhige Wohnlage am Feldrand verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur von Alzey.

Energieausweis: Endenergiebedarf: 208,49 kWh/m<sup>2</sup>a, Energieeffizienzklasse: G,  
Wesentlicher Energieträger: Flüssiggas, Baujahr lt. Energieausweis: 1928

**Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim**

## **Ausstattung und Details**

- 2010 modernisiert (Elektro-Heizung-Sanitär-Wasser)
- Anbau mit Badezimmer und großem Schlafzimmer im Erdgeschoss 2010
- eigener Flüssiggastank
- offene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Holzofenkamin im Wohn- und Esszimmer
- 2 mögliche PKW Stellplätze im Hof
- unterkellert, großer Keller-Abstellraum mit möglichem zweiten Badezimmer
- unmittelbare Feldrandlage
- kleine Gartenecke / Rasenfläche mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- gute Verkehrsanbindung

**Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim**

## Alles zum Standort

Dintesheim ist eine kleine Ortsgemeinde mit ca. 159 Einwohnern im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Alzey-Land an. Als Weinbaugemeinde liegt Dintesheim im größten Weinbau treibenden Landkreis Deutschlands und mitten im Weinanbaugebiet Rheinhessen.

Das 2,3 km weit entfernte Dorf Flomborn beherbergt einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Realschule Plus, sowie einen Netto in dem Sie Ihren Einkauf tätigen können.

Im nahe gelegen Weindorf Gundersheim steht die Autobahnauffahrt A61 zur Anbindung bereit.

In kurzer Fahrnähe zu Dintesheim liegt Alzey, eine Stadt mit ca. 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, Vinotheken und vielfältige Einzelhandelsgeschäfte.

Ab 2024 siedelt sich mit Eli Lilly ein weltweiter Pharmakonzern in Alzey an. Die heimliche Hauptstadt Rheinhessens ist ebenfalls 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.

**Objektnummer: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25145239\_2 - 55234 Dintesheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

**Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0**

**E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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