

Freimersheim

# Tolles Zweifamilienhaus für Sie und die ganze Familie in ruhiger Lage!

Objektnummer: 25145269



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

**KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.117 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

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

Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25145269
Wohnfläche	ca. 196,64 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	455.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1992
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	149.46 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.12.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Die Immobilie





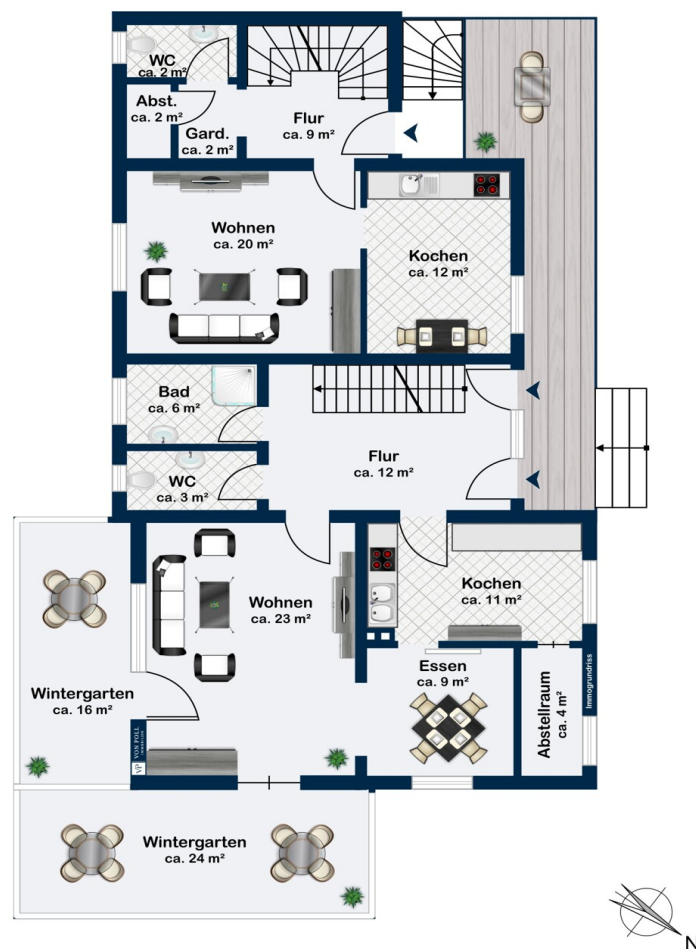
Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

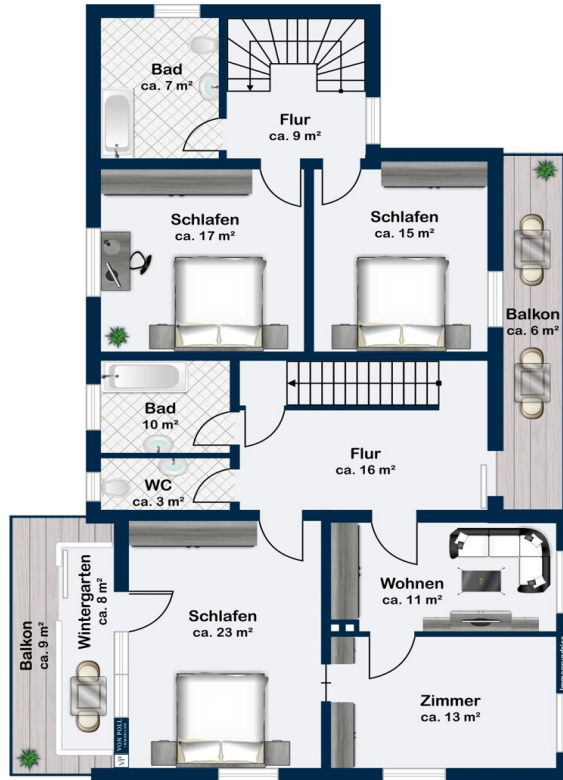
## Die Immobilie



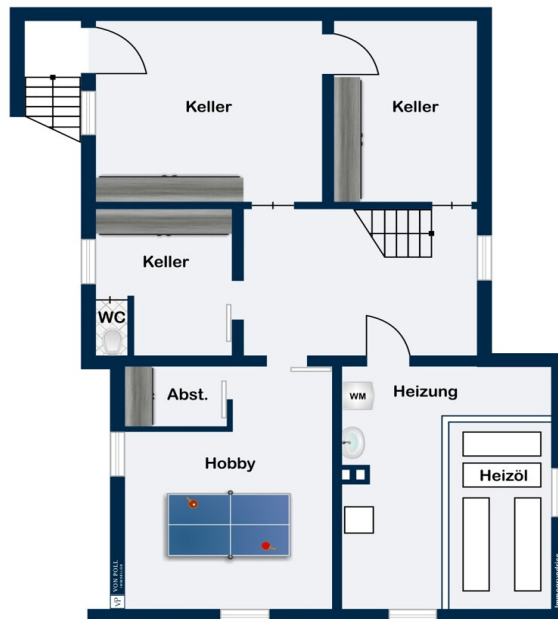
Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## 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: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen hier, mit dieser besonderen Immobilie, Ihren lang ersehnten Wohntraum erfüllen zu können. Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügigen Flächen, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine besonders ruhige Lage in unmittelbarer Feldrandnähe. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1967 errichtet und 1992 durch einen Anbau erweitert. Im Zuge dieser Erweiterung wurde überwiegend das gesamte Gebäude auf den technischen und gestalterischen Stand der 1990er Jahre gebracht und präsentiert sich bis heute in einem sehr soliden und gepflegten Zustand.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei vollständig separate Wohneinheiten. Das Haupthaus bietet ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während der Anbau mit ca. 76 m<sup>2</sup> zusätzlichen Wohnraum schafft. Insgesamt stehen neun Zimmer zur Verfügung, von denen mindestens vier hervorragend als Schlafzimmer genutzt werden können – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außen- und Aufenthaltsbereiche: Im Erdgeschoss befinden sich zwei große Wintergärten, die zu jeder Jahreszeit lichtdurchflutete Wohnqualität bieten. Im Obergeschoss ergänzt ein weiterer Wintergarten das Raumangebot. Zusätzlich stehen drei Balkone zur Verfügung.

Das weitläufige Grundstück mit einer Größe von ca. 1.117 m<sup>2</sup> unterstreicht den besonderen Wohnwert dieser Immobilie. Die ruhige, naturnahe Lage bietet viel Privatsphäre und Raum zur Erholung – ideal für Gartenliebhaber, Familien oder Ruhesuchende.

Praktisch und vielseitig zeigen sich auch die Nebenflächen: Das Ursprungshaus ist unterkellert und verfügt über einer Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist der Dachboden mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 90 m<sup>2</sup> ausgebaut und bietet zusätzliche Nutz- oder Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzend steht ein ca. 47 m<sup>2</sup> großer Abstellraum zur Verfügung, der sich ebenso gut als Hobby-, Lager- oder Feierraum eignet.

Für Fahrzeuge ist ebenfalls bestens gesorgt: Drei freie PKW-Stellplätze sowie zwei Garagenstellplätze stehen zur Verfügung. Möglich wäre auch das Abstellen im Hof von einem Wohnwagen oder Wohnmobil. Direkt an die Garagen schließt sich eine kleine

Werkstatt an – ideal für Handwerker, Bastler oder zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Jahr 1995.

Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, ruhiger und unmittelbarer Feldrandlage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 149,46 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: E - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1967 / Anbau 1992



Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Ausstattung und Details

- zwei separate Wohneinheiten
- ruhige Lage
- schön angelegter Garten
- viele zusätzliche Nutz- und Nebenflächen
- viele Zimmer
- ausreichend PKW-Stellplätze und Platz für einen Wohnwagen oder ein Wohnmobil

Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Alles zum Standort

Freimersheim, eingebettet im malerischen Rheinhessen, besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die kleine Gemeinde mit rund 673 Einwohnern bietet eine sichere und familienfreundliche Umgebung, die durch eine Bahnhaltestelle im 1 km entfernten Wahlheim mit stündlichen Verbindungen nach Mainz und Frankfurt sowie den direkten Anschluss an die A63 hervorragend an die umliegenden urbanen Zentren angebunden ist. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und verlässlicher Verkehrsanbindung schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Hier erleben Familien eine behagliche Wohnatmosphäre, in der Nachbarschaft und Zusammenhalt großgeschrieben werden. Die gepflegte Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie ein Sportplatz und ein aktiver Fußballverein fördern nicht nur die körperliche Aktivität, sondern auch das soziale Miteinander. Diese ländliche Oase bietet jungen Familien einen sicheren Rückzugsort mit viel Raum für gemeinsames Wachstum und Entfaltung.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen besonders attraktiv: Kindergärten wie der Kindergarten Wahlheim sind in etwa 5 Minuten erreichbar, während Grundschulen in Mauchenheim und Stetten in rund 10 Minuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Freimersheim, nur etwa 9 Minuten zu Fuß entfernt, und mehrere Buslinien gewährleistet, dass Kinder und Eltern bequem und sicher zu weiterführenden Schulen und Freizeitangeboten gelangen. Gesundheitsversorgung und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Alzey und in Kirchheimbolanden, welche mit dem Zug, dem PKW oder Bus gut erreichbar sind, und bieten eine umfassende Versorgung für die ganze Familie. Freizeitlich laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, teilweise nur wenige Gehminuten entfernt, zu abwechslungsreichen Stunden im Freien ein und stärken das Gemeinschaftsgefühl.

In Freimersheim finden Familien einen behüteten Lebensraum, der Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch vereint – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern die Zukunft ihrer Liebsten mit Zuversicht gestalten können.

Objektnummer: 25145269 - 55234 Freimersheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 149.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25145269 - 55234 Freimersheim

## 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)