

Kettenheim

# Wo Kinderlachen zuhause ist: Modernes Familienglück zum Soforteinzug!

Objektnummer: 26145286



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

**KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 542 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim**

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

**Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26145286</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>639.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 210,7 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 28 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2016</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>27.19 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2016</b>

Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim

## Die Immobilie



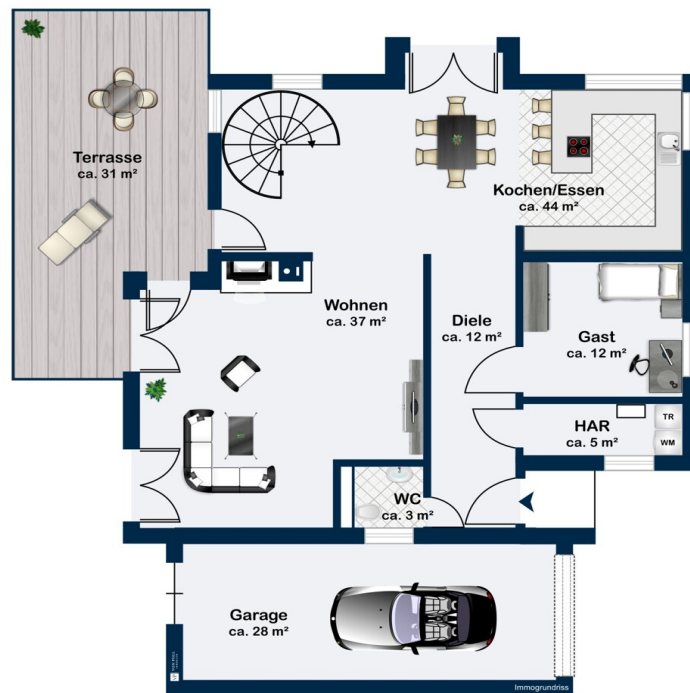
Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim

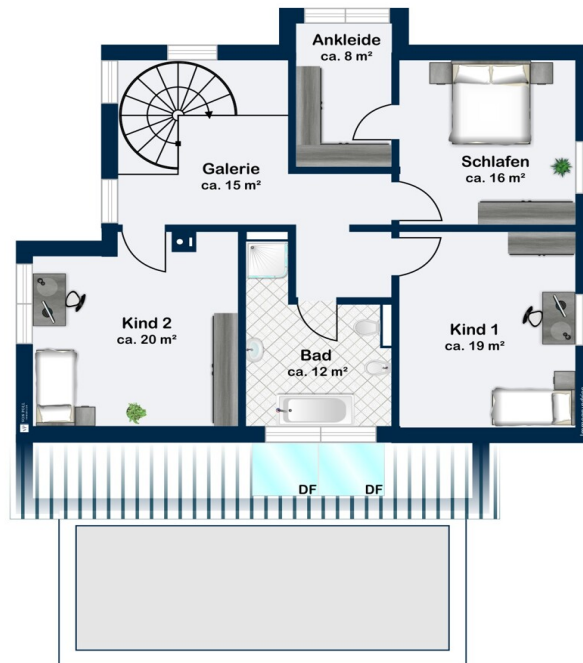
## Die Immobilie



Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim

## 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: 26145286 - 55234 Kettenheim**

## Ein erster Eindruck

Manche Häuser sind einfach nur vier Wände – und manche werden zum Mittelpunkt des Familienlebens. Dieses neuwertige Massivhaus aus dem Jahr 2016 bietet jungen Familien genau den Ort, an dem Erinnerungen entstehen, Kinder unbeschwert aufwachsen und jeder Tag ein Stück Lebensqualität bedeutet.

Auf rund 211 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 6 Zimmer, erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause, das modernes Wohnen mit Behaglichkeit verbindet. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Raumgestaltung. Hier trifft die hochwertige Nolte-Einbauküche auf einen lichtdurchfluteten Essbereich, in dem gemeinsames Kochen, Spielen und Zusammensein ganz selbstverständlich werden.

An kühleren Tagen sorgt der gemütliche Holzofen im Wohnzimmer für eine besonders warme Atmosphäre. Während draußen die Jahreszeiten wechseln, genießen Sie hier das beruhigende Knistern des Feuers und wertvolle Familienmomente.

Dank der energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer angenehmen Fußbodenheizung profitieren Sie von modernem Wohnkomfort und niedrigen Energiekosten. Die dreifach verglasten Kunststofffenster sowie die elektrischen Raffstores im Erdgeschoss unterstreichen den hohen Qualitätsstandard dieser Immobilie.

Das liebevoll angelegte Grundstück mit ca. 542 m<sup>2</sup>, lädt dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern. Ob Frühstück auf der sonnigen Terrasse, entspannte Grillabende mit Freunden oder ein sicherer Spielbereich für die Kinder – Garten und Außenanlagen sind bereits fertig gestaltet und sofort nutzbar.

Auch an praktischen Komfort wurde gedacht: Eine großzügige Garage, ebenfalls in Massivbauweise, bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern eröffnet durch den angrenzenden Bereich sogar die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wellnessbereich mit Sauna zu verwirklichen. Zusätzlich stehen zwei weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Der große Dachboden schafft wertvolle zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten und sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet.

**Das Beste daran: Sie können ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen und Ihr neues**

**Zuhause vom ersten Tag an genießen. Kein Baustress, keine langen Wartezeiten – einfach die Tür öffnen und das neue Familienkapitel beginnen.**

**Ein Haus, das modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein behagliches Zuhausegefühl in idealer Weise vereint – bereit für Menschen, die mehr suchen als nur eine Immobilie. Hier wartet Ihr neues Zuhause.**

**Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim**

## **Ausstattung und Details**

- mit 36er Porotonsteinen, massiv gebautes Einfamilienhaus, ohne Keller
- Luftwärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung
- hochwertige Nolte-Einbauküche mit NEFF-Elektrogeräten
- Holzofen im Wohnzimmer
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Raffstores im Erdgeschoss
- große, massiv gebaute Garage mit Möglichkeit für Erweiterung Sauna
- fertig angelegtes Grundstück mit Garten und Terrasse

**Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim**

## **Alles zum Standort**

**Kettenheim ist eine kleine charmante Ortsgemeinde mit ca. 330 Einwohnern im Landkreis Alzey-Worms in Rheinhessen und bietet Familien ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Die Gemeinde liegt im Alzeyer Hügelland, umgeben von Weinbergen und weitläufigen Feldern, und vereint ländliche Idylle mit kurzen Wegen zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.**

**Besonders für Familien ist die Nähe zur Kreisstadt Alzey attraktiv. Diese ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, Ärzten, Freizeiteinrichtungen sowie kulturellen Angeboten. Gleichzeitig genießen Bewohner in Kettenheim die Ruhe und Sicherheit einer kleinen, gewachsenen Dorfgemeinschaft.**

**Die Betreuung der jüngsten Familienmitglieder erfolgt über die Kindertagesstätte „Kettenheimer Grund“ im benachbarten Wahlheim. Die moderne Einrichtung betreut Kinder bereits ab dem Krippenalter bis zur Einschulung und bietet verschiedene Betreuungsmodelle, die sich gut mit den Bedürfnissen berufstätiger Eltern vereinbaren lassen.**

**Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege in der reizvollen rheinhessischen Landschaft zur Verfügung. Die umliegenden Weinberge und Naturflächen schaffen ideale Voraussetzungen für gemeinsame Familienaktivitäten im Freien. Darüber hinaus profitieren Familien von einem aktiven Vereinsleben und einer starken Dorfgemeinschaft, die das soziale Miteinander fördern.**

**Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die Städte Mainz, Worms und Bad Kreuznach. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind sowohl die Region Rhein-Main als auch zahlreiche Arbeitsstandorte schnell erreichbar, wodurch sich Kettenheim auch für Pendler als attraktiver Wohnort etabliert hat.**

**Insgesamt präsentiert sich Kettenheim als familienfreundlicher Wohnstandort für alle, die naturnahes Wohnen, eine sichere Umgebung für Kinder und die Vorzüge einer lebendigen Dorfgemeinschaft mit guter Anbindung an die umliegenden Städte schätzen.**

**Objektnummer: 26145286 - 55234 Kettenheim**

## 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 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: 26145286 - 55234 Kettenheim**

## **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)**