

Flonheim

# History meets modernity! An exclusive and unique property!

Property ID: 25145247



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

**PURCHASE PRICE: 2.690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.090,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 36 • LAND AREA: 3.453 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## At a glance

Property ID	25145247
Living Space	ca. 1.090,98 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	36
Year of construction	1715
Type of parking	16 x Outdoor parking space, 7 x Garage

Purchase Price	2.690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Usable Space	ca. 816 m²
Rentable space	ca. 1907 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	31.07.2035	Final Energy Demand	30.50 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	1760



Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property





Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property



Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property





Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property





Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property





Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property





Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property



Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property





Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## The property



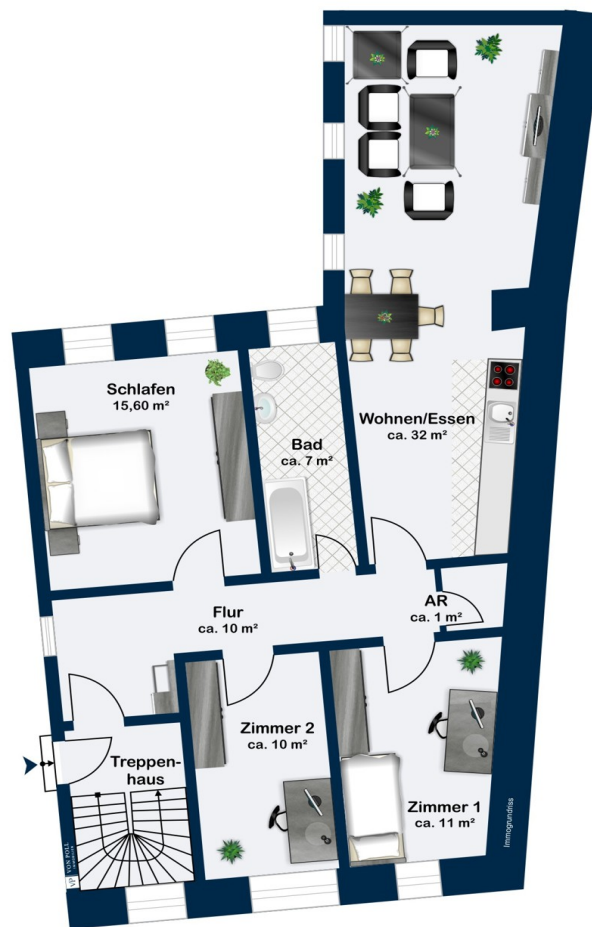
Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

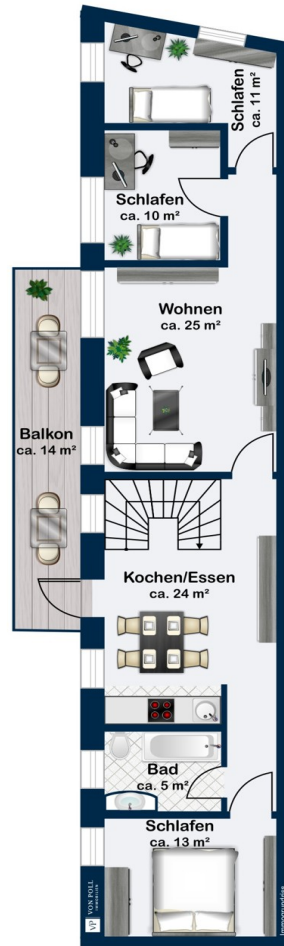
## The property

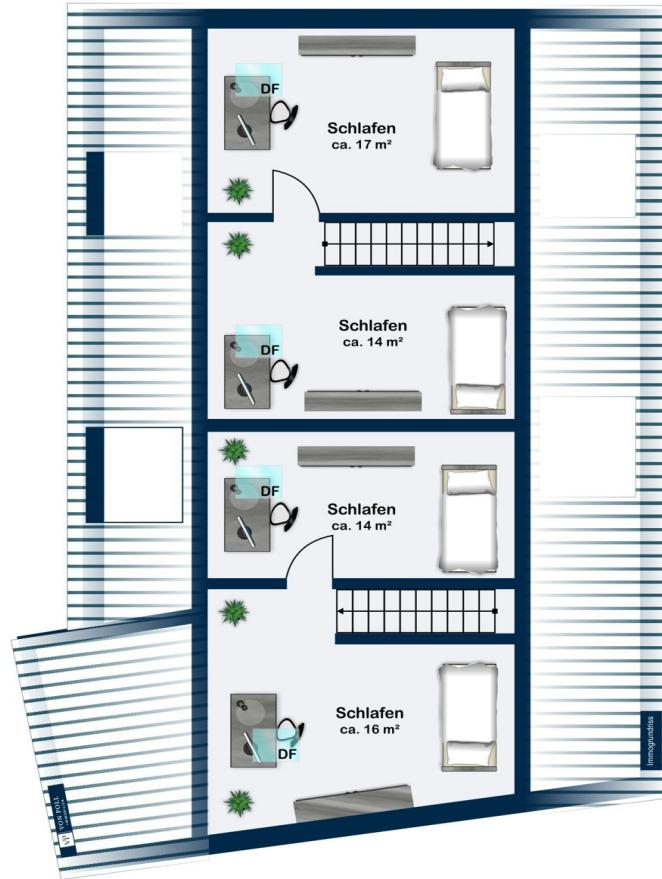


Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

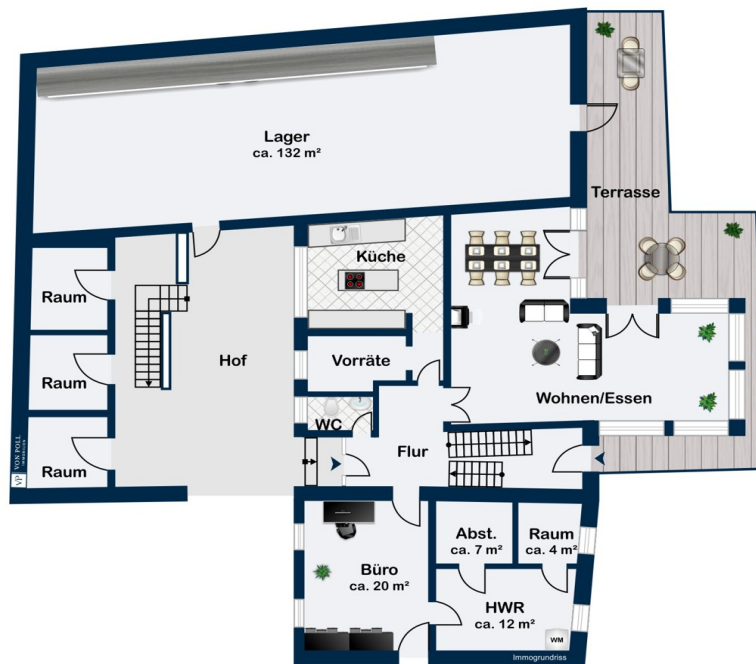
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## A first impression

We are delighted to offer you a truly special gem in the heart of Rheinhessen! This property uniquely combines history with modern amenities, offering a high quality of life and work in a tranquil yet well-connected location. The property comprises a listed front building with four rented apartments, a rear building with five rented apartments, and a currently owner-occupied residence, neither of which are listed buildings. This combination offers future owners a wide range of living and usage options. Whether multi-generational living, combining work and residence, renting, commercial use, or as a pure investment, all these possibilities can be combined and realized here. As you gaze along the driveway, through the archway of the listed Baroque front building, and on through the second gatehouse to the rear of the courtyard, you can only begin to appreciate the expansive layout of the property. Once you get your bearings, you'll be surprised to find that such a lovingly renovated and meticulously maintained farmstead and building complex lies so unassuming in the heart of an old village. A highlight for owner-occupiers is the detached house, completely rebuilt in 2003, which blends harmoniously into the ensemble of a traditional Rhenish Hessian farmstead. With approximately 166 m<sup>2</sup> of living space and a private plot of approximately 640 m<sup>2</sup>, which also includes a private swimming pond, two terraces, a roof terrace, separate entrance and driveway, as well as additional storage and cellar space, this property leaves nothing to be desired. An equally important aspect for future owners is the fact that no major energy-efficiency renovations are currently required. In 2023, as part of a comprehensive energy-efficiency upgrade, the existing oil heating system was replaced with modern and efficient heat pumps, and several windows were upgraded to triple glazing. This investment alone, including all associated installations and work in the individual building sections, amounted to approximately €300,000. The result: a 20% saving on heating costs and no further energy-efficient renovations are expected for the next three decades. All subsequent alterations, renovations, and modernizations of the individual buildings, as well as the floor plans, are detailed and broken down under the headings "Features, Details" and "Layout." We encourage you to arrange a viewing and let the details speak for themselves. Energy data for the front building / Rheinhessenhof WEH 1 - WEH 4: Energy performance certificate - Final energy demand: 30.5 kWh/m<sup>2</sup>a - Energy efficiency class: A - Main energy source: Electricity mix - Year of construction according to energy certificate: 1760. Energy data for the rear building WEH 2.1-2.5: Energy performance certificate - Final energy demand: 28.8 kWh/m<sup>2</sup>a - Energy efficiency class: A - Main energy source: Electricity mix - Year of construction according to energy certificate: 1999/2000. Energy data for the main building: Energy performance certificate - Final energy demand: 27.4 kWh/m<sup>2</sup>a - Energy efficiency class: A - Main energy source:

Electricity mix - Year of construction according to energy certificate: 2003.



Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## Details of amenities

1996 bis 1999:

Neuaufbau und Kernsanierung Vorderhaus um 1. Innenhof, unter anderem neu Herstellung aller Wasser- und Abwasserleitungen, aller Elektroleitungen und Verteiler, Dachstühle und Dacheindeckungen u.v.m., heute Wohnungen WEH 1 bis WEH 4

1999:

Neuaufbau Hinterhaus um 2. Innenhof, unter anderem neu Herstellung aller Wasser- und Abwasserleitungen, aller Elektroleitungen und Verteiler, Dachstühle und Dacheindeckungen u.v.m., Nutzung als Büro

2000:

Wiederaufbau Lagerhalle nach Brandschaden

2002:

Ausbau zweiter Büroabschnitt

2003:

Umbau Teilfläche der neuen Lagerhalle zum Einfamilienhaus

2011:

Bürofläche zu Wohnzwecken umgenutzt, heute Wohnungen WEH 2.1 bis WEH 2.5

2018 bis 2023:

stetige energetische und technische Modernisierungen, Sanierungen an allen Gebäudeteilen unter anderem umfangreiche energetische Sanierungen, Umbau auf L/W und W/Wärmepumpen, Erneuerung der Verrohrung der Heizungsanlage und Einbau neuer Heizkörper, Austausch diverser Fenster gegen Dreifachverglasung

Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## All about the location

Flonheim, mit dem Ortsteil Uffhofen, ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Alzey-Land an. Das schöne Weindorf beherbergt z.Zt. 2.691 Einwohnern und bietet ein großes Angebot im sozialen, kulturellen, sportlichen und wirtschaftlichen Bereich.

Die Gemeinde zählt derzeit über 15 aktive Vereine, besitzt eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und etliche Winzerbetriebe mit hervorragenden Weinen, zwei Landhotels, Pensionen, Ferienwohnungen und eine ausgezeichnete Gastronomie für jeden Geschmack. Diese Vielfalt macht das Leben in Flonheim lebenswert und den Ort selbst liebenswert. Des Weiteren gibt es ein neues Ärztezentrum (Kinderarzt/Heilpraktiker/Zahnarzt), zwei Allgemeinmediziner, Apotheke, Edeka Markt, Getränkemarkt, Bäcker fußläufig, ca. 100 m, diverse Bauernläden mit Eiern von glücklichen Hühnern und frischem Obst und Gemüse, zwei Autowerkstätten mit Möglichkeit zur TÜV-Abnahme, KFZ-Reifenwerkstatt

Flonheim verfügt über einen kommunalen Kindergarten, eine Grundschule und eine weiterführende Schule, Realschule plus.

In nur 5 Minuten zu Fuß erreichen Sie das Naherholungsgebiet Schauinsland, inmitten der rheinhessischen Schweiz.

Die Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und an die Region Rhein-Neckar ist durch die kurze Distanz zur A 61 und A 63 bestens gewährleistet.

Die mit ca. 22.000 Einwohner zählende Kreisstadt Alzey ist in ca. 10 Autominuten zu erreichen

Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 30.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1760.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25145247 - 55237 Flonheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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