

**Flonheim**

¡La historia se fusiona con la modernidad! ¡Una propiedad exclusiva y única!

*Número de propiedad: 25145247*



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

**PRECIO DE COMPRA: 2.690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.090,98 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 36 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.453 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25145247	Precio de compra	2.690.000 EUR
Superficie habitable	ca. 1.090,98 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	36	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1715	Espacio utilizable	ca. 816 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	16 x Plaza de aparcamiento exterior, 7 x Garaje	Superficie alquilable	ca. 1907 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	31.07.2035	Demanda de energía final	30.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	1760

Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propiedad



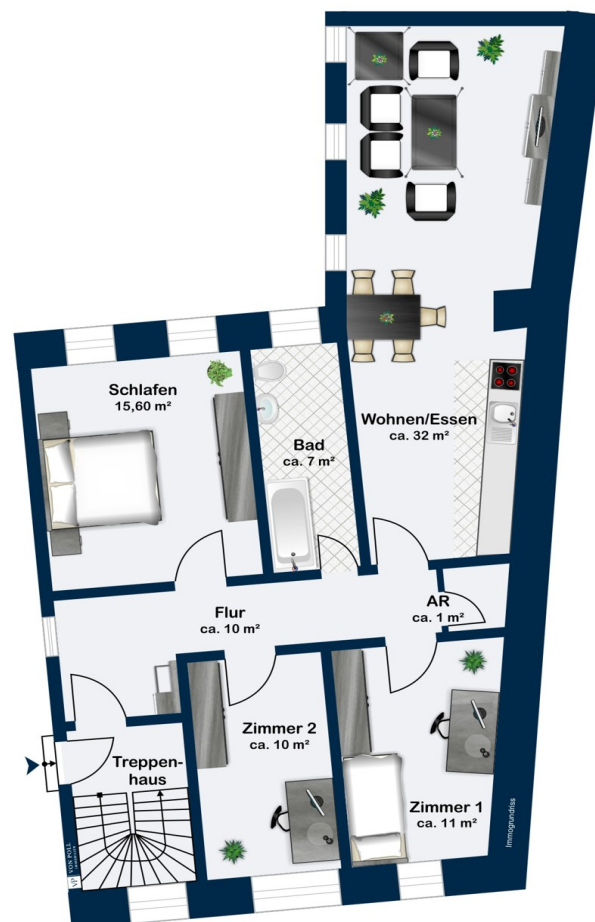
Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

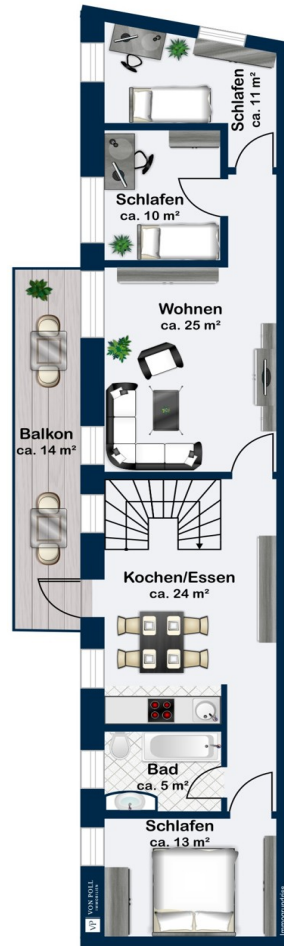
## La propiedad

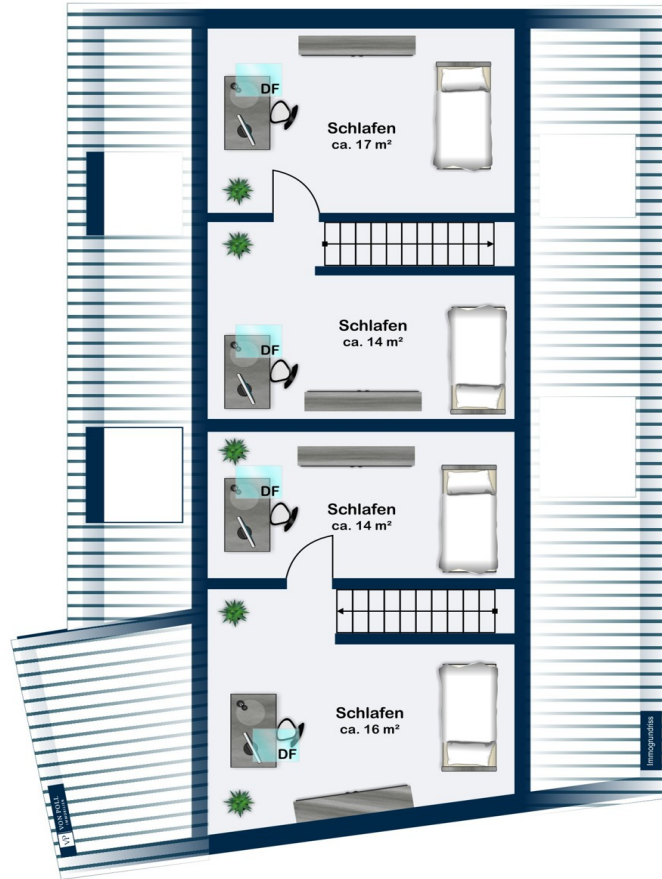


Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Una primera impresión

Nos complace ofrecerle una joya verdaderamente especial en el corazón de Rheinhessen. Esta propiedad combina de forma única la historia con las comodidades modernas, ofreciendo una alta calidad de vida y trabajo en una ubicación tranquila y bien comunicada. La propiedad consta de un edificio frontal protegido con cuatro apartamentos de alquiler, un edificio trasero con cinco apartamentos de alquiler y una residencia actualmente ocupada por sus propietarios, ninguno de los cuales es un edificio protegido. Esta combinación ofrece a los futuros propietarios una amplia gama de opciones de vivienda y uso. Ya sea para vivir varias generaciones, combinar trabajo y residencia, alquilar, uso comercial o como simple inversión, todas estas posibilidades se pueden combinar y hacer realidad aquí. Al contemplar el camino de entrada, a través del arco del edificio frontal barroco protegido y a través de la segunda caseta de entrada al fondo del patio, apenas podrá empezar a apreciar la amplia distribución de la propiedad. Una vez que se oriente, le sorprenderá descubrir que un complejo de granja y edificios tan cuidadosamente renovado y meticulosamente mantenido se encuentra con tanta sencillez en el corazón de un antiguo pueblo. Una de las atracciones principales para los propietarios es la casa unifamiliar, completamente reconstruida en 2003, que se integra armoniosamente en el conjunto de una granja tradicional de la región de Hesse, Renania. Con aproximadamente 166 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela privada de aproximadamente 640 m<sup>2</sup>, que también incluye un estanque privado para nadar, dos terrazas, una azotea, entrada y entrada independientes, así como espacio adicional de almacenamiento y bodega, esta propiedad satisface todas las necesidades. Un aspecto igualmente importante para los futuros propietarios es que actualmente no se requieren grandes reformas de eficiencia energética. En 2023, como parte de una mejora integral de la eficiencia energética, se sustituyó el sistema de calefacción de gasóleo existente por bombas de calor modernas y eficientes, y varias ventanas se

actualizaron a triple acristalamiento. Esta inversión, incluyendo todas las instalaciones y obras asociadas en cada sección del edificio, ascendió a aproximadamente 300.000 €. El resultado: un ahorro del 20 % en costes de calefacción y no se prevén más reformas de eficiencia energética durante las próximas tres décadas. Todas las reformas, renovaciones y modernizaciones posteriores de cada edificio, así como los planos de planta, se detallan y desglosan en los apartados "Características, Detalles" y "Distribución". Le animamos a concertar una visita y a que los detalles hablen por sí solos. Datos energéticos del edificio frontal / Rheinhessenhof WEH 1 - WEH 4: Certificado de eficiencia energética - Demanda final de energía: 30,5 kWh/m<sup>2</sup>a - Clase de eficiencia energética: A - Fuente de energía principal: Combinación de electricidad - Año de construcción según el certificado energético: 1760. Datos energéticos del edificio trasero WEH 2.1-2.5: Certificado de eficiencia energética - Demanda final de energía: 28,8 kWh/m<sup>2</sup>a - Clase de eficiencia energética: A - Fuente de energía principal: Combinación de electricidad - Año de construcción según el certificado energético: 1999/2000. Datos energéticos del edificio principal: Certificado de eficiencia energética - Demanda final de energía: 27,4 kWh/m<sup>2</sup>a - Clase de eficiencia energética: A - Fuente de energía principal: Mix eléctrico - Año de construcción según certificado energético: 2003.

**Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Todo sobre la ubicación

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 lebenswert. 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

**Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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