

**Alzey / Weinheim - Weinheim**

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartengeschoss in unmittelbarer Feldrandlage

**Número de propiedad: 26145274**



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

**PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 432 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim**

- 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: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## De un vistazo

Número de propiedad	26145274	Precio de compra	485.000 EUR
Superficie habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2005	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	62.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.01.2036	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## La propiedad



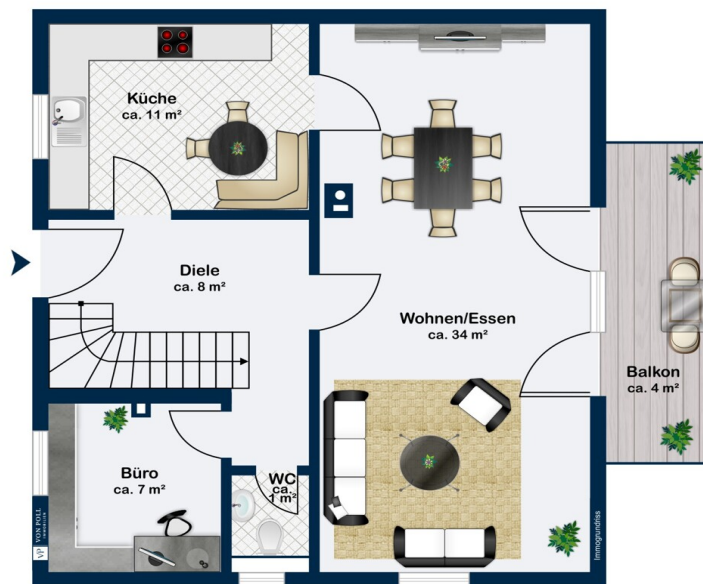
Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

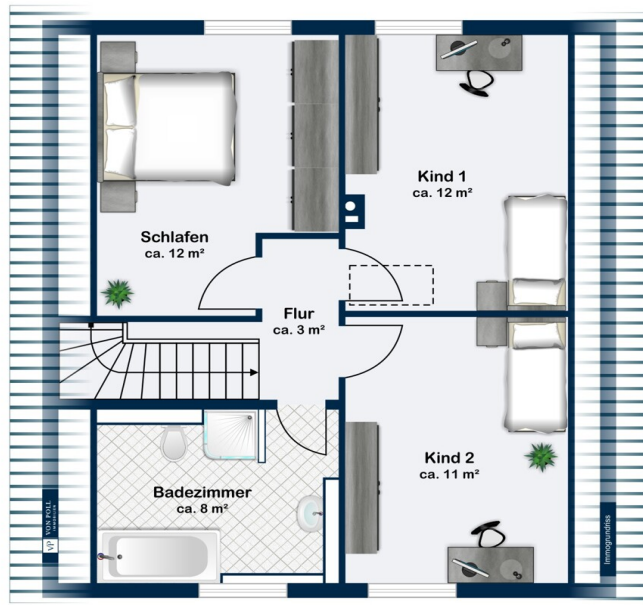
## La propiedad

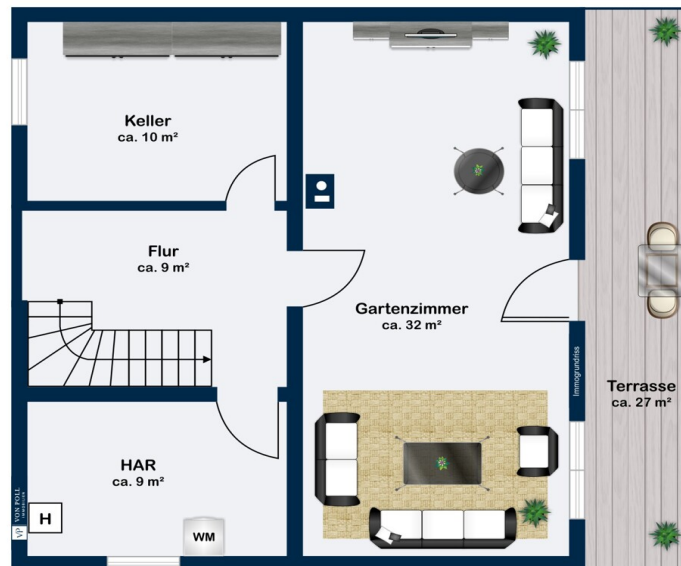


Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## 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: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim**

## Una primera impresión

Dieses im Jahr 2005 von Town & Country in massiver Bauweise auf einem Grundstück mit 432 m<sup>2</sup> errichtete Einfamilienhaus vereint durchdachte Architektur, komfortables Wohnen und eine außergewöhnlich ruhige Lage, unmittelbar am Feldrand. Auf einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein behagliches Zuhause mit viel Licht, Raum und einem hohen Maß an Wohnqualität und teilt sich in fünf Zimmer, zuzüglich einem zu Wohnzwecken nutzbaren Gartenzimmer und einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche, auf.

Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit einem Holzofen für wohlige Wärme sorgt und direkten Zugang zum Balkon bietet. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Ausblick auf das zum Garten hin abgesetzte Grundstück, das durch seine erhöhte Lage ein besonderes Wohngefühl schafft. Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Ein echtes Highlight ist das bereits erwähnte, ca. 32 m<sup>2</sup> große Gartenzimmer, welches den Wohnraum erweitert und mit einem zweiten Holzofen ganzjährig nutzbar ist. Angrenzend lädt die ca. 27 m<sup>2</sup> große Terrasse zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein.

Praktische und zukunftsorientierte Ausstattungsdetails runden das Angebot ab: Eine Regenwasserzisterne mit 5.600 Litern für die Gartenbewässerung, eine sparsame Gaszentralheizung sowie bereits vorhandene Leitungsvorbereitungen für eine mögliche Photovoltaikanlage bieten nachhaltige Perspektiven. Zusätzlich stehen ein großer Dachboden für weiteren Stauraum sowie diverse Nutz- und Abstellflächen im Kellergeschoss zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit Wallbox sowie einen freien Stellplatz direkt davor – ideal für modernes, zukunftsorientiertes Wohnen.

Dieses Haus überzeugt durch seine ruhige Lage, den durchdachten Grundriss und zahlreiche komfortable Ausstattungsmerkmale – ein ideales Zuhause für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

Verbrauchsausweis – Endenergieverbrauch: 62,95 kWh/m<sup>2</sup>a –

Energieeffizienzklasse: B – wesentlicher Energieträger: Gas – Baujahr lt.

Energieausweis: 2005

**Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim**

## Detalles de los servicios

- Vollunterkellertes Town-and-Country-Massivhaus
- Erdgeschoss mit ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großes Gartenzimmer im Kellergeschoss mit Terrasse und Holzofen
- weiterer Nutz- und Stauraum im Kellergeschoss und auf dem Dachboden
- sparsame Brennwert-Gaszentralheizung von 2005
- Balkon mit Ausblick und unmittelbare Feldrandlage
- Einbauküche mit Elektrogeräten und einer neuen Spülmaschine
- ca. 32 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Einzelgarage mit Wallbox und ein freier Stellplatz
- 5.600 Liter große Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung

**Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim**

## Todo sobre la ubicación

Alzey-Weinheim ist ein attraktiver Stadtteil der Volkerstadt Alzey und verbindet auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft Rheinhessens und umgeben von Weinbergen und Feldern, bietet Weinheim ein hohes Maß an Lebensqualität – besonders für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Der Ort zeichnet sich durch eine gewachsene, gepflegte Wohnstruktur und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld aus. Spazier- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Alzeyer Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar.

Die verkehrsgünstige Anbindung macht Alzey-Weinheim besonders attraktiv: Über die nahegelegene A61 sowie die B271 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Worms und Ludwigshafen. Auch der Bahnhof Alzey bietet eine sehr gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Alzey-Weinheim vereint somit die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes im Grünen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur – eine Lage, die sowohl Erholung als auch Alltagstauglichkeit auf hohem Niveau bietet.

**Número de propiedad: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim**

## Otros datos

**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: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## 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)