

Wörrstadt – Wörrstadt

Großes Anwesen mit einer Vielzahl an Möglichkeiten!

CODE DU BIEN: 23145178



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 435 m² • PIÈCES: 12.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.787 m²

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23145178
Surface habitable	ca. 435 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12.5
Année de construction	1870
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	798.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	141.86 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



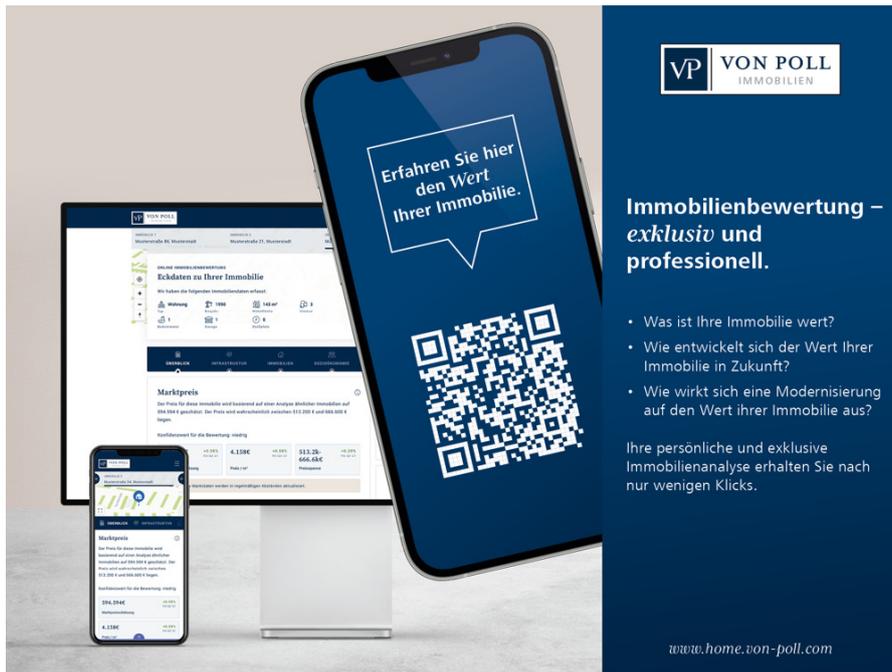
CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



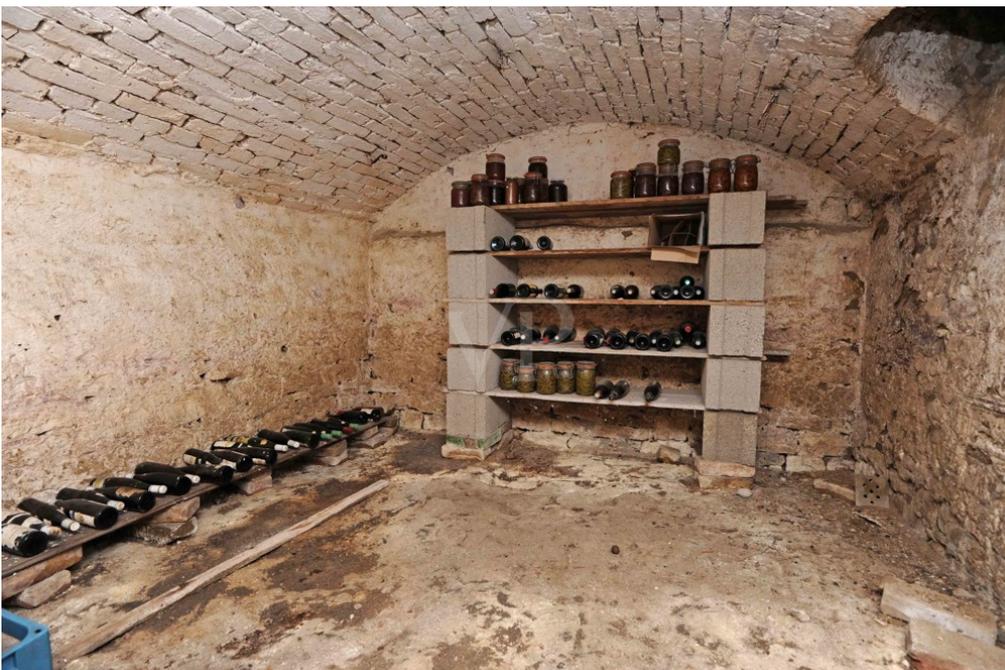
CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

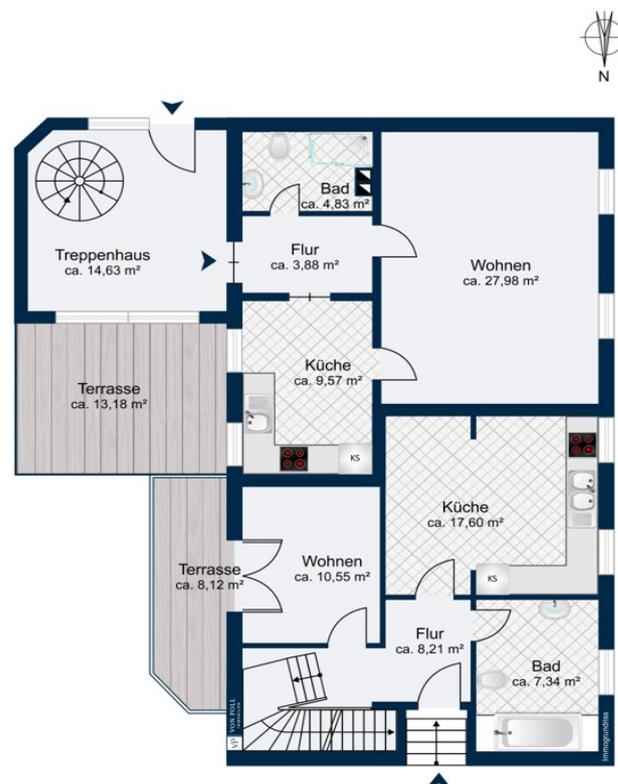
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

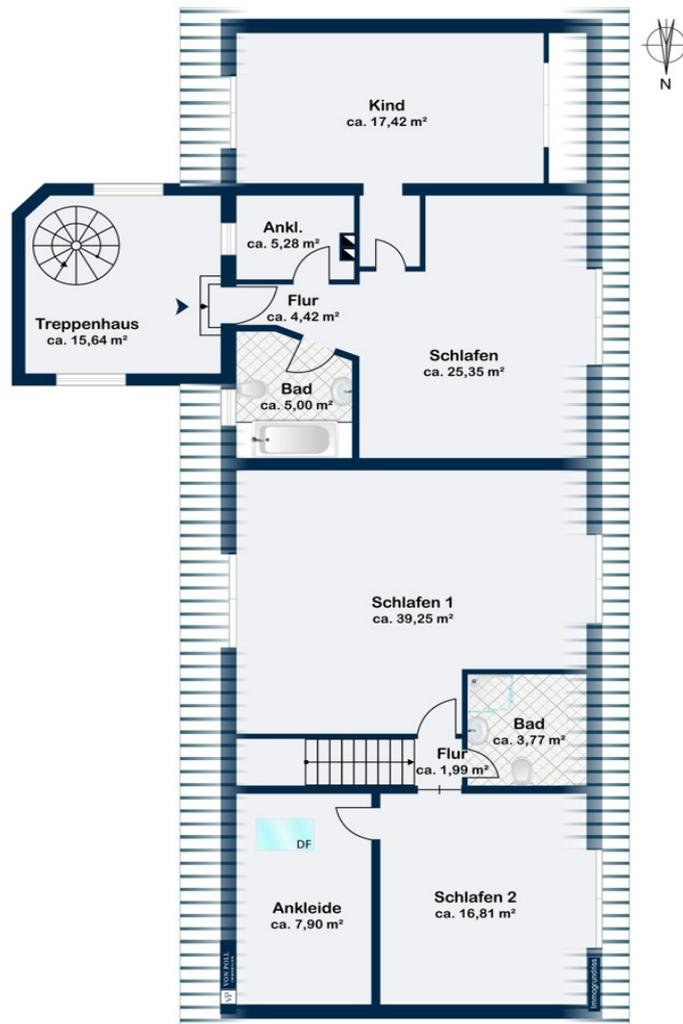
www.von-poll.com

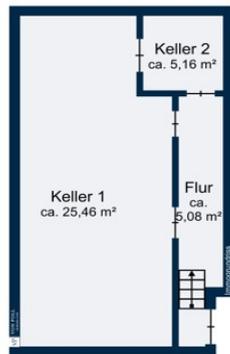
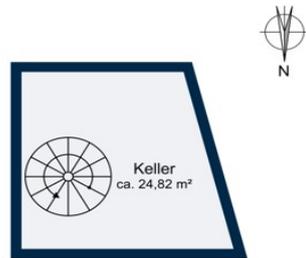
The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone in the foreground displaying a white speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. Behind the smartphone are a laptop and a tablet, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The laptop screen shows a search results page with a map, while the tablet shows a search form. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text "Finden Sie Ihre Immobilie." is written in white, with "Ihre" in italics. Underneath, a smaller line of text reads "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com" is displayed.

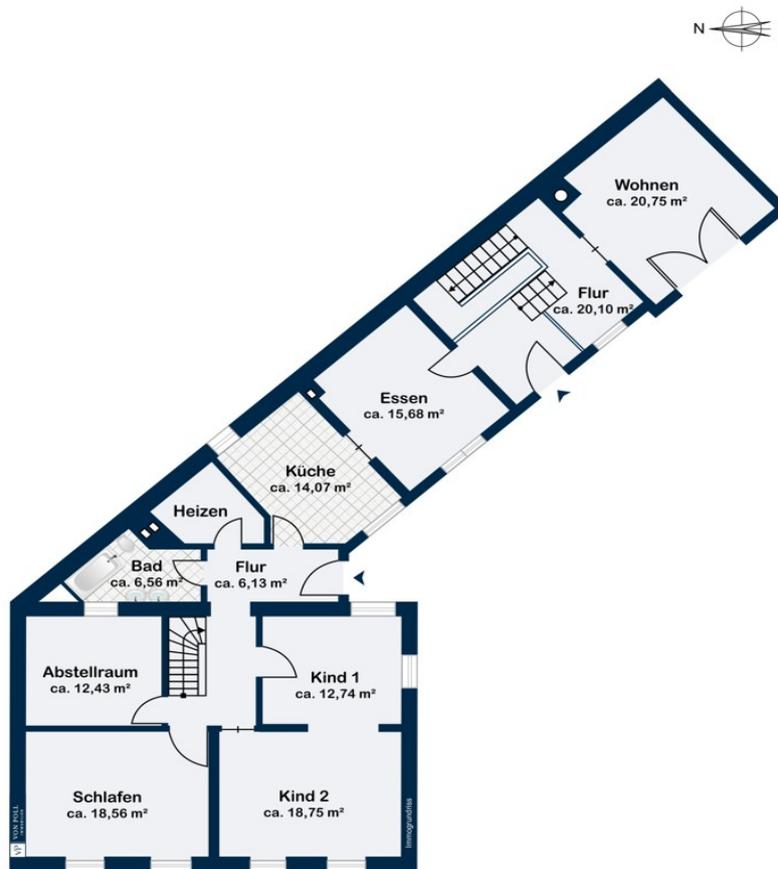
CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

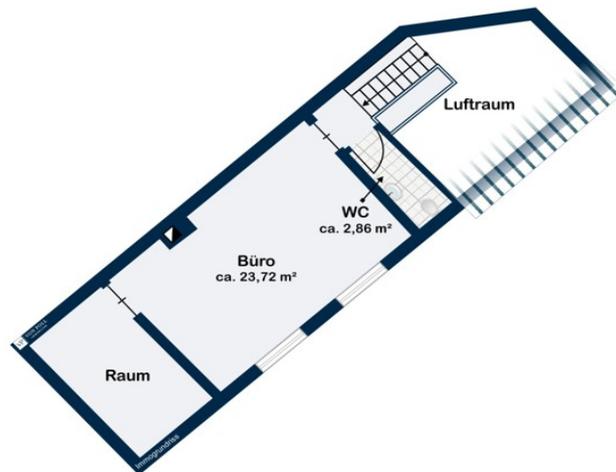
Plans d'étage

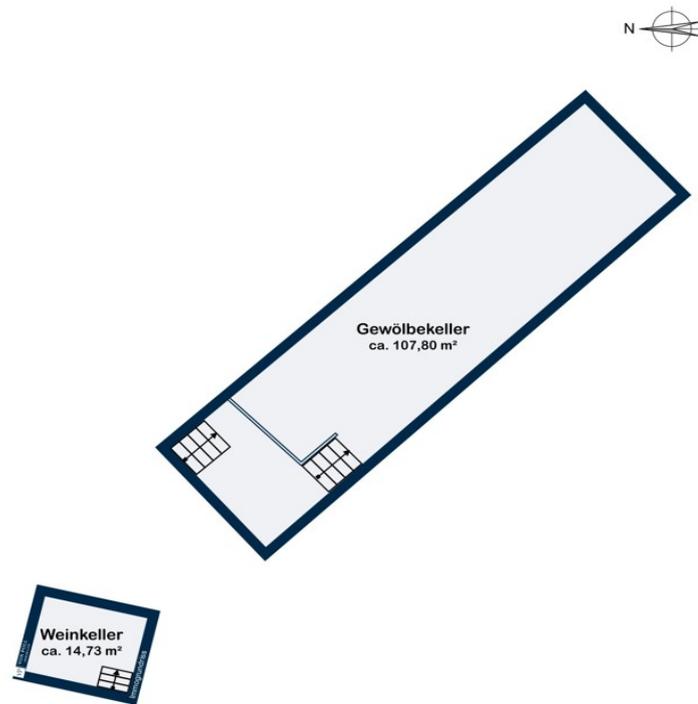












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

Une première impression

Sie suchen das Besondere? Dann sind Sie hier genau richtig! Dieses großzügige Anwesen mit insgesamt ca. 435 m² Wohnfläche, nicht denkmalgeschützt, bietet reichlich Platz für Ihre ganze Familie, Ihr Gewerbe oder als Kapitalanlage. Ihrer Vielfalt sind keine Grenzen gesetzt. Auf dem ca. 2.787 m² großen Grundstück befinden sich zwei Immobilien, die beide im Jahre 1870 erbaut wurden. Das erste Wohnhaus wurde in den Jahren 1994 - 1995 umfangreich saniert. Dieses Wohnhaus umfasst zwei Wohnungen, wovon eine Wohnung seit 2016 vermietet ist. Beheizt wird dieses Gebäude mit einer Gaszentralheizung mit 3 separaten Zählern und Fußbodenheizung. Ein Holzofen befindet sich ebenfalls in einer Wohnung, sowie eine sehr schöne, moderne Einbauküche aus dem Jahre 2014. Die großzügigen Dachgauben im Obergeschoss der beiden Wohnungen, erschaffen eine sehr angenehme Wohnqualität. Der Charme eines Hauses in der Provence ist hier überall zu spüren. Das zweite Wohnhaus mit ca. 172 m² befindet sich noch in einem Dornröschenschlaf, das erweckt werden möchte. Eine Sanierung wurde begonnen, ist jedoch noch weiter fortzuführen. Dieses Gebäude wäre auch ideal für eine Gastronomie mit Fremdenzimmer vorstellbar. Ein ca. 107 m² großer Gewölbekeller untermauert dieses Gebäude. Der Hof bietet den idealen Platz, um mit einem köstlichen Glas Wein zu verweilen. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine mit ca. 249 m² Grundfläche große Scheune. Diese bietet ebenfalls Ausbaureserven. Hinter der Scheune erstreckt sich ein wunderschöner großer Garten mit eingewachsenen Bäumen. Zum Garten besteht ein Wegerecht von der Bundesstraße aus. Das sehr große Grundstück ist auf ca. 1.600 m² bebaubar. Dies könnte durch einen Abriss der Scheune voll ausgeschöpft werden und somit Platz für z.B. Reihenhäuser erschaffen werden. Zwei getrennte Hofeinfahrten mit vier Pkw-Stellplätzen, sowie jeweils separaten Zugänge zu den Wohneinheiten, runden dieses tolle Angebot ab. Sie sehen vieles ist möglich, verwirklichen Sie Ihren Traum der unbegrenzten Möglichkeiten! Lassen Sie sich sehr gerne bei einer Besichtigung vor Ort von dieser vielseitigen Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Nutzen Sie unbedingt die Möglichkeit von umfangreichen staatlichen Förderprogrammen, bei denen Sie Zuschüsse oder günstige Darlehen für energetische und technische Sanierungen geltend machen können. Sprechen Sie uns diesbezüglich an, unsere Finanzierungsexperten helfen Ihnen dabei sehr gerne weiter. Bedarfsausweis - Endenergieverbrauch: 141,86 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: E - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1870

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

Détails des commodités

Haus 1:

Wohnfläche Wohnung 1: ca. 140 m²

Diele und Treppenaufgang

Bad mit Dusche

Küche mit Einbauküche

Ess- und Wohnzimmer

Kamin

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Bad mit Badewanne

Hauswirtschaftsraum

Fußbodenheizung

Fliesen

Dachgauben

Terrasse

Keller ca. 24 m² Nutzfläche

Wohnfläche Wohnung 2: ca. 115 m²

Flur

Bad mit Badewanne

Wohnzimmer

Küche

Bad mit Dusche

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Ankleidezimmer

Fußbodenheizung

Fliesen

Dachgauben

Terrasse

Keller ca. 35 m² Nutzfläche

Haus 1:

Energiebedarf laut Energieausweis ca. 141,86 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse E

Haus 2:

Wohnfläche ca. 180 m²

Flur

Wohnzimmer mit Empore

Esszimmer

Küche

Bad mit Badewanne

Abstellraum

Schlafzimmer

2 Kinderzimmer

Büro

Gäste-WC

Fliesen

Fußbodenheizung

großer Speicher

Weinkeller ca. 14 m²

Gewölbekeller ca. 107 m²

Haus 2:

Energiebedarf laut Energieausweis ca. 230,11 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse G

weitere Nutzfläche:

Scheune ca. 249 m² Grundfläche

Gaszentralheizung

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Wörrstadt liegt mitten in der bekannten Wein- und Kulturlandschaft Rheinhessen, in Rheinland-Pfalz mit rund 8200 Einwohnern. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wörrstadt, der sie auch angehört. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz liegt ca. 19 Kilometer nördlich der Stadt, die Kreisstadt Alzey liegt ca. 10 Kilometer südlich von Wörrstadt. Die Stadt ist von der typischen rheinhessischen Kulturlandschaft umgeben. Der Weinbau hat in der Stadt eine lange Tradition und wird in den Weingütern von Generation zu Generation weitergegeben. Mit dem Neuborn verfügt die Stadt über eines der wenigen Waldgebiete der Region. In diesem Waldgebiet existieren viele natürliche Quellen, deren Wasser das Schwimmbad der Verbandsgemeinde, das Neubornbad, speist. Das Neubornbad liegt in ruhiger Lage, eingebettet in einer Talmulde, umgeben von Wiesen und Weinbergen. In der Umgebung von Wörrstadt sind viele ausgewiesene Radwege zu finden, die an ein umfangreiches Wegenetz angeschlossen sind. Für sein Engagement im Bereich der Erneuerbaren Energien, insbesondere der Solarthermie, zeichnete die Agentur für Erneuerbare Energien Wörrstadt als „Energie-Kommune“ aus. Im Energiepark Wörrstadt befindet sich ein Windpark mit 22 Windkraftanlagen, zudem ist ein Solarpark vorhanden. Eine der Windkraftanlagen befindet sich im Eigentum der Verbandsgemeinde. An Einkaufsmöglichkeiten bietet Wörrstadt für seine Größe ein übermäßiges Angebot. Die Infrastruktur Wörrstadts ist sehr ausgeprägt mit zahlreichen Ärzten, Apotheken, Banken und Sparkasse, eine Vielzahl von Geschäften und Supermärkten, Gastronomie, Fitnessstudio, Tankstellen, Bahnhof, sowie drei Gewerbegebiete und ein Autohof. Es gibt mehrere Kindergärten, ein Kinderhort, eine Integrierten Gesamtschule, eine Realschule plus, eine Realschule plus mit Fachoberschule. Gymnasien befinden sich in Nieder-Olm, sowie Alzey. Diese sind über das sehr gut ausgebaute Bahnnetz zu erreichen. Ebenfalls gibt es eine große Auswahl an kulturellen Vereinen, Sportvereine und Sportstätten wie Tennisplätze, Fußballplatz, Radsporthalle, Schießsportanlage, etc. Die Stadt verfügt über einen Autobahnanschluss zur A63, über die man die umliegenden mittleren und großen Zentren wie Alzey, Worms, Mainz, Kaiserslautern und Frankfurt sehr gut erreichen kann. Die Distanz zum wichtigsten Verkehrsknotenpunkt Deutschlands, dem Flughafen Frankfurt Main, beträgt via Straße rund 45 km. In wenigen Kilometern Entfernung von der Stadt liegt das Alzeyer Kreuz, der Kreuzungspunkt der Bundesautobahnen 61 (Koblenz–Ludwigshafen) und 63 (Kaiserslautern–Mainz). Über die Bahnstrecke Alzey–Mainz, erreicht man in 25 Minuten die Stadt Mainz und in 15 Minuten Alzey. Die Züge fahren im 30 Minutentakt. Im morgendlichen Berufsverkehr fahren einzelne Züge direkt nach Frankfurt. Wörrstadt ist außerdem an den Regionalbusverkehr der ORN angebunden. Derzeit befahren fünf Linien die Stadt.

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 141.86 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

CODE DU BIEN: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44 Alzey
E-Mail: alzey@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com