

Flonheim

# Quand l'histoire rencontre la modernité ! Une propriété exclusive et unique !

CODE DU BIEN: 25145247



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

**PRIX D'ACHAT: 2.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.090,98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 36 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.453 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim**

- 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: 25145247 - 55237 Flonheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25145247	Prix d'achat	2.690.000 EUR
Surface habitable	ca. 1.090,98 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	36	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1715	Surface de plancher	ca. 816 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	16 x surface libre, 7 x Garage	Espace locatif	ca. 1907 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2035	Consommation d'énergie	30.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1760

CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

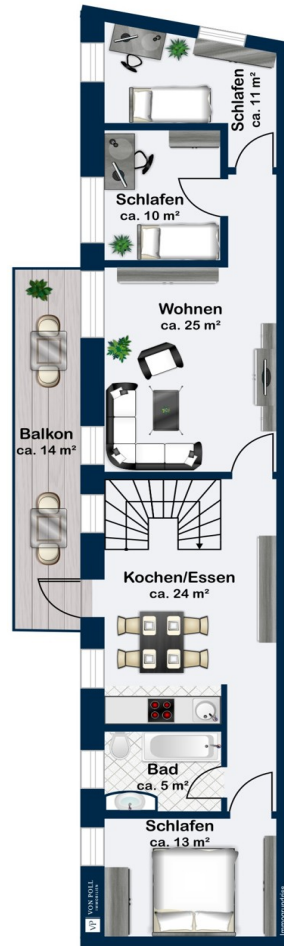
## La propriété

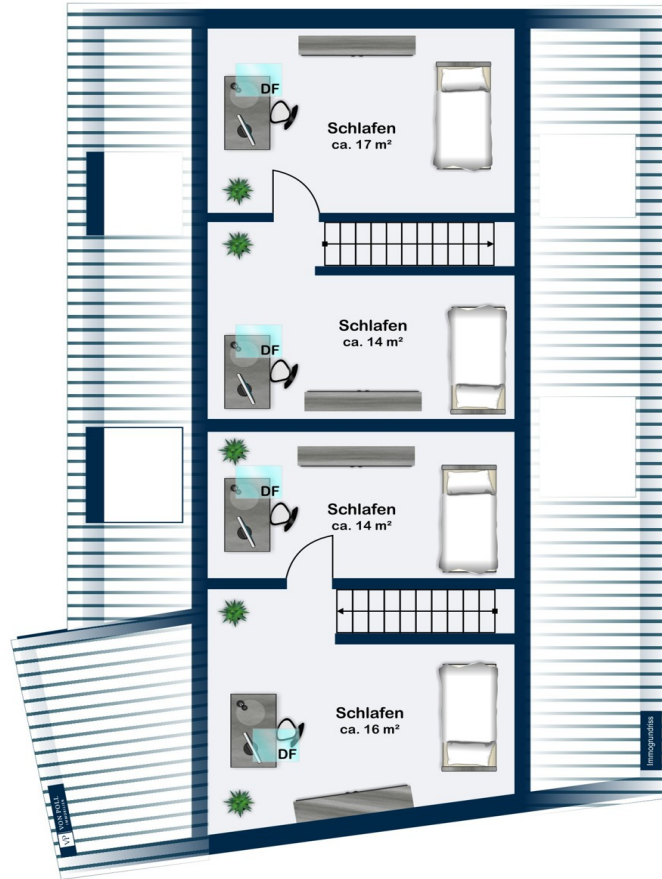


CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim

## 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: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Une première impression

Nous sommes ravis de vous présenter un véritable joyau au cœur de la Rheinhessen ! Cette propriété allie avec élégance histoire et confort moderne, offrant un cadre de vie et de travail exceptionnel dans un environnement paisible et pourtant très bien desservi. Elle se compose d'un bâtiment principal classé, abritant quatre appartements en location, d'un bâtiment secondaire, comprenant cinq appartements en location, et d'une résidence actuellement occupée par son propriétaire. Aucun de ces bâtiments n'est classé. Cette configuration offre aux futurs propriétaires une grande flexibilité d'aménagement et d'utilisation. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, un espace combinant vie professionnelle et personnelle, la location, un usage commercial ou un simple investissement, toutes ces possibilités sont envisageables. En parcourant l'allée, en passant sous l'arche du bâtiment principal baroque classé, puis en franchissant le second porche d'entrée menant à la cour arrière, vous commencerez à apprécier l'immensité de la propriété. Une fois les lieux repérés, vous serez surpris de constater qu'une ferme et ses dépendances, rénovées avec soin et entretenues avec une telle discrétion, se nichent avec tant de discrétion au cœur d'un village ancien. Un atout majeur pour les propriétaires occupants est la maison individuelle, entièrement reconstruite en 2003, qui s'intègre harmonieusement à l'ensemble d'une ferme traditionnelle rhénane de Hesse. Avec environ 166 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain privé d'environ 640 m<sup>2</sup>, comprenant un étang de baignade privé, deux terrasses, une terrasse sur le toit, une entrée et une allée séparées, ainsi que des espaces de rangement et une cave supplémentaires, cette propriété offre un confort optimal. Autre point important pour les futurs propriétaires : aucun gros travaux de rénovation énergétique n'est actuellement nécessaire. En 2023, dans le cadre d'une rénovation énergétique complète, le système de chauffage au fioul existant a été remplacé par des pompes à chaleur modernes et performantes, et plusieurs fenêtres ont été équipées de triple vitrage. Cet investissement, incluant

toutes les installations et les travaux dans les différentes parties du bâtiment, s'est élevé à environ 300 000 €. Résultat : une économie de 20 % sur les coûts de chauffage et aucune autre rénovation énergétique n'est prévue pour les trente prochaines années. Toutes les modifications, rénovations et modernisations ultérieures des différents bâtiments, ainsi que les plans d'étage, sont détaillées et présentées sous les rubriques « Caractéristiques, Détails » et « Agencement ».

Nous vous invitons à organiser une visite pour apprécier pleinement ces détails.

Données énergétiques du bâtiment principal / Rheinhessenhof WEH 1 - WEH 4 :  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) - Consommation énergétique finale : 30,5 kWh/m<sup>2</sup>/an - Classe énergétique : A - Source d'énergie principale : Mix électrique - Année de construction selon le DPE : 1760.

Données énergétiques du bâtiment arrière WEH 2.1-2.5 : Diagnostic de performance énergétique (DPE) - Consommation énergétique finale : 28,8 kWh/m<sup>2</sup>/an - Classe énergétique : A - Source d'énergie principale : Mix électrique - Année de construction selon le DPE : 1999/2000.

Données énergétiques du bâtiment principal : Certificat de performance énergétique - Demande énergétique finale : 27,4 kWh/m<sup>2</sup>a - Classe d'efficacité énergétique : A - Source d'énergie principale : Mix électrique - Année de construction selon le certificat énergétique : 2003.

**CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Contact

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

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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