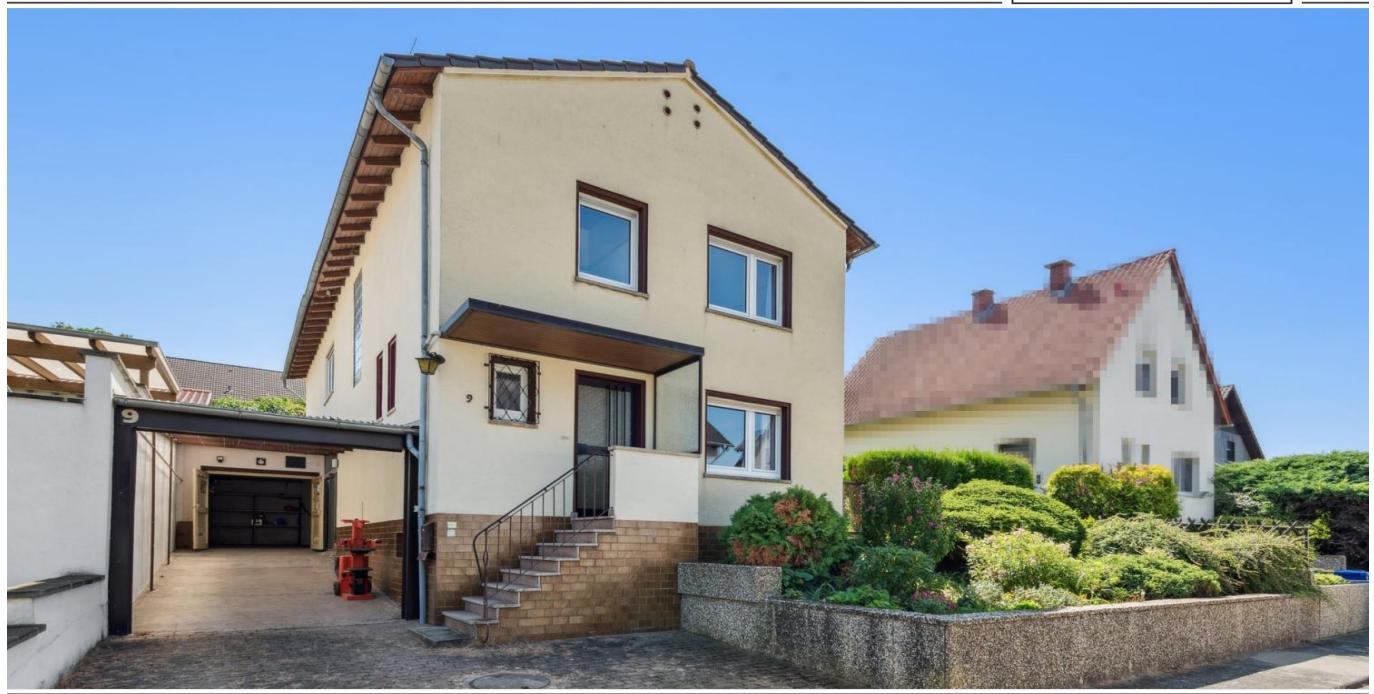


Alzey / Dautenheim – Dautenheim

# Maison individuelle située au calme, à la recherche d'une nouvelle famille !

**CODE DU BIEN: 25145253**



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

**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 639 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

- 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: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25145253	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 149 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 113 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1963		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	337.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

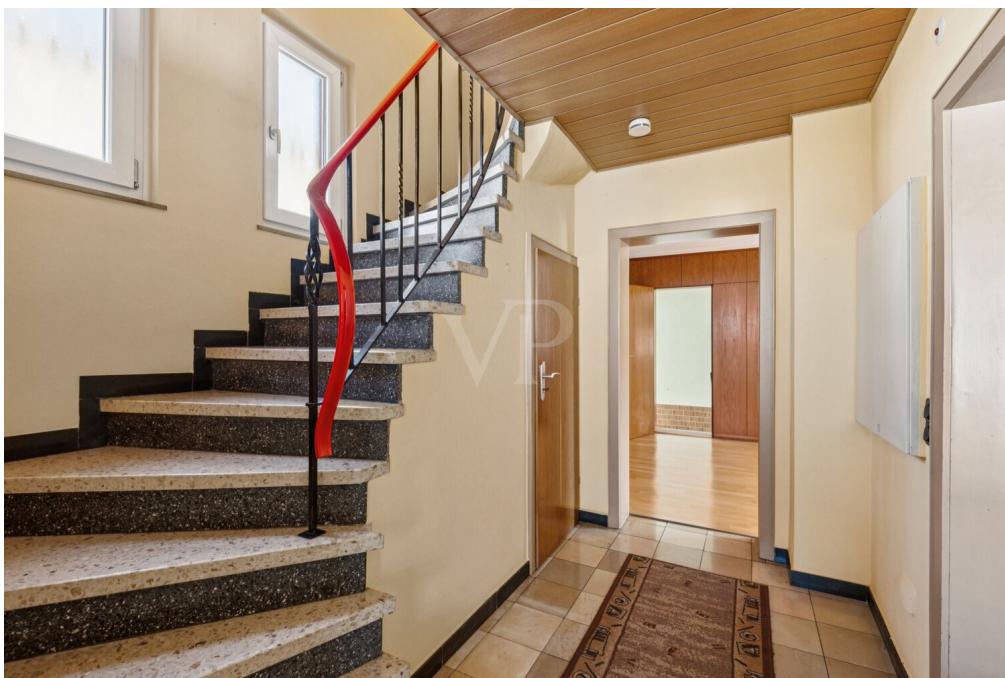
CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## La propriété



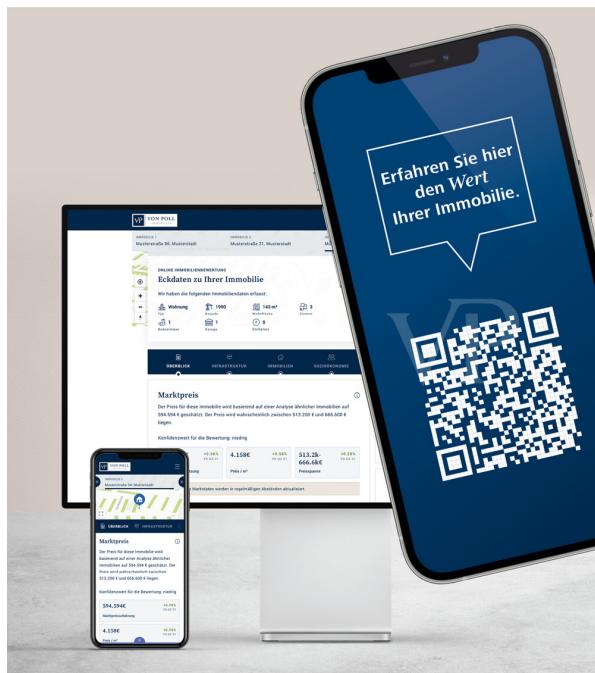
**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

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



**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

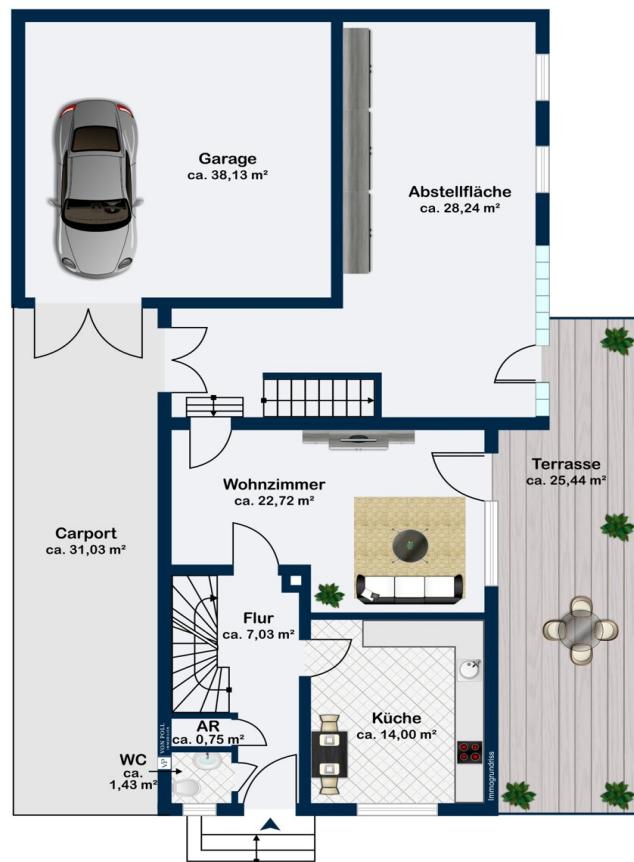
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

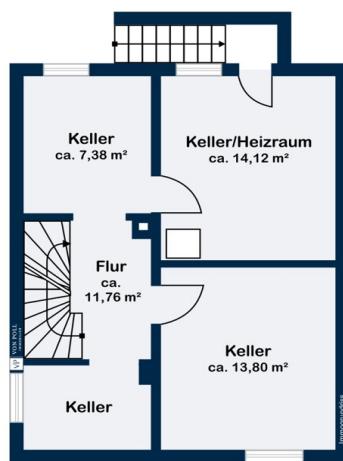
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## 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: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison individuelle, en excellent état, séduit par sa généreuse surface habitable d'environ 149 m<sup>2</sup> et son terrain ensoleillé d'environ 639 m<sup>2</sup> – idéal pour les familles recherchant de l'espace pour partager des moments conviviaux et exprimer leur individualité. Située dans un quartier résidentiel calme, elle offre un cadre de vie paisible, tandis que le terrain se prête à de nombreux aménagements paysagers. Une seconde allée menant au jardin peut être aménagée selon vos souhaits – parfaite pour un camping-car, une caravane ou pour garer un véhicule supplémentaire. Construite en 1963 et agrandie en 1974, la maison comprend six pièces, dont deux grands séjours et quatre chambres. Une salle de bains, des toilettes invités et une cuisine de style campagnard, bien équipée, garantissent un confort optimal, même pour les familles nombreuses. Le sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire, et le rez-de-chaussée dispose d'environ 28 m<sup>2</sup> de surface aménageable. Deux places de garage, deux places de parking sous abri et au moins une place de parking extérieure sont à votre disposition. La maison est en parfait état et a été partiellement rénovée. Quelques rénovations sont encore nécessaires, vous permettant d'y intégrer vos propres idées et votre style. L'alliance d'un emplacement calme, d'un espace de vie généreux et de possibilités d'aménagement flexibles fait de cette propriété une opportunité rare pour ceux qui recherchent un logement à fort potentiel. Son agencement bien défini en fait un choix attrayant pour ceux qui privilégiennent à la fois l'espace et la fonctionnalité. Nous vous invitons à organiser une visite afin de découvrir par vous-même l'emplacement et les atouts de cette propriété. Diagnostic de performance énergétique (DPE) : Consommation énergétique finale : 337,2 kWh/m<sup>2</sup>/an ; Classe énergétique : H ; Source d'énergie principale : Gaz ; Année de construction (selon le DPE) : 1963

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Détails des commodités

- teil möbliertes und gepflegtes Einfamilienhaus
- ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse und ca. 12 m<sup>2</sup> große Loggia mit anschließendem Balkon
- Landhausküche mit Elektrogeräten
- Eingewachsener Garten mit Gartenhaus
- weitere Ausbaufläche von ca. 28 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 1993
- große Doppelgarage und großer Doppelcarport sowie mindestens ein weiterer freier Stellplatz
- voll unterkellert, große Nutzfläche im Kellergeschoss
- Badezimmer 2004 erneuert
- Doppelverglaste Kunststofffenster überwiegend 2006 erneuert
- Dachboden als Kofferboden zu nutzen

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Tout sur l'emplacement

Dautenheim ist einer von vier Stadtteilen der Stadt Alzey und wurde 1972 eingemeindet. Mit ca. 500 Einwohnern, ist es ein liebenswertes Winzerdorf.

Alzey ist eine Stadt mit 20.000 Einwohnern. Alzey verfügt über eine hervorragende Infrastruktur zum Einkauf, beste Versorgung im ärztlichen Bereich und alle Schulformen. Der Stadtkern ist historisch gut erhalten. Sie finden hier Bäckereien und Metzgereien, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte, Restaurants, Buchläden, Vinotheken und vielfältige Einzelhandelsgeschäfte. Ab 2024 siedelt sich mit Eli Lilly ein weltweiter Pharmakonzern in Alzey an. Die heimliche Hauptstadt Rheinhessens ist direkt an die Autobahnen A 63 und A 61 angebunden. Als Teil der Wirtschaftsmetropole Rhein-Main ist Alzey neben einem überaus angenehmen Wohnort auch ein beliebter Unternehmensstandort.

Die Stadt verfügt über eine große Anzahl moderner Kindertagesstätten, einen Waldkindergarten, diverse Grundschulen, Realschulen, 3 Gymnasien und das rheinland-pfälzische Kunstgymnasium mit angegliedertem Internat. Im Nachbardorf Gau-Heppenheim befindet sich ebenfalls ein Kindergarten, der direkt über einen Kindergartenbus angebunden ist.

In Dautenheim wird auch gerne gefeiert, z. B. zur Kerb (1. Wochenende im Juli) trifft man sich zum fröhlichen Umtrunk mit heimischen Speisen. Am 1. Samstag im August lockt das Wäldchesfest viele Besucher ins Wäldchen, das sich mit seiner gemütlichen Atmosphäre als die beliebteste Veranstaltungsstätte in Dautenheim etabliert hat.

Abgerundet werden die traditionellen Feste durch kulturelle Aktivitäten der Winzer und Vereine, denn auch für sein reges Vereinsleben ist Dautenheim bekannt. Der größte unter ihnen, der TV Dautenheim, beherbergt über 450 Mitglieder in den Sparten Fußball, Tischtennis, Turnen, Tanzen und Volleyball

Mit dem Fahrrad ist man innerhalb von 10 Minuten am beliebten Selztal-Radweg und kann von dort aus die vielfältige rheinhessische Landschaft erleben.

Der Kulturwanderweg sowie der Mühlenwanderweg, der Planetenweg in den Weinbergen und die öffentlich zugängliche Streuobstwiese runden das Erlebnisangebot ab.

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 337.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## 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)