

Alzey / Weinheim – Weinheim

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartengeschoß in unmittelbarer Feldrandlage

**CODE DU BIEN: 26145274**



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

**PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 432 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26145274	Prix d'achat	485.000 EUR
Surface habitable	ca. 111 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	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Année de construction	2005	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2036	Consommation finale d'énergie	62.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## La propriété



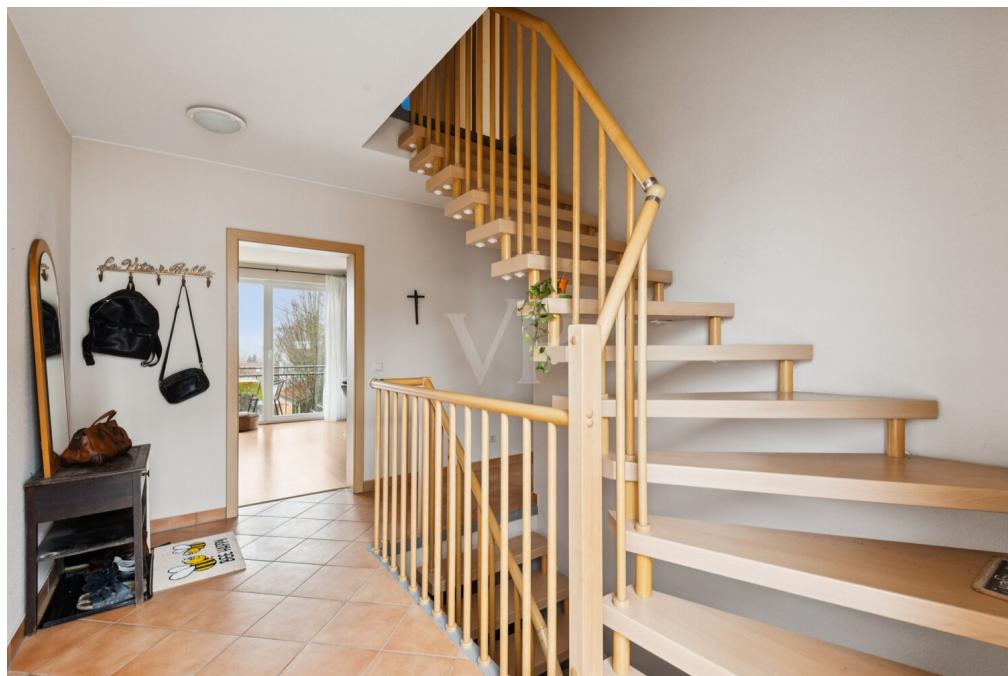
CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## La propriété



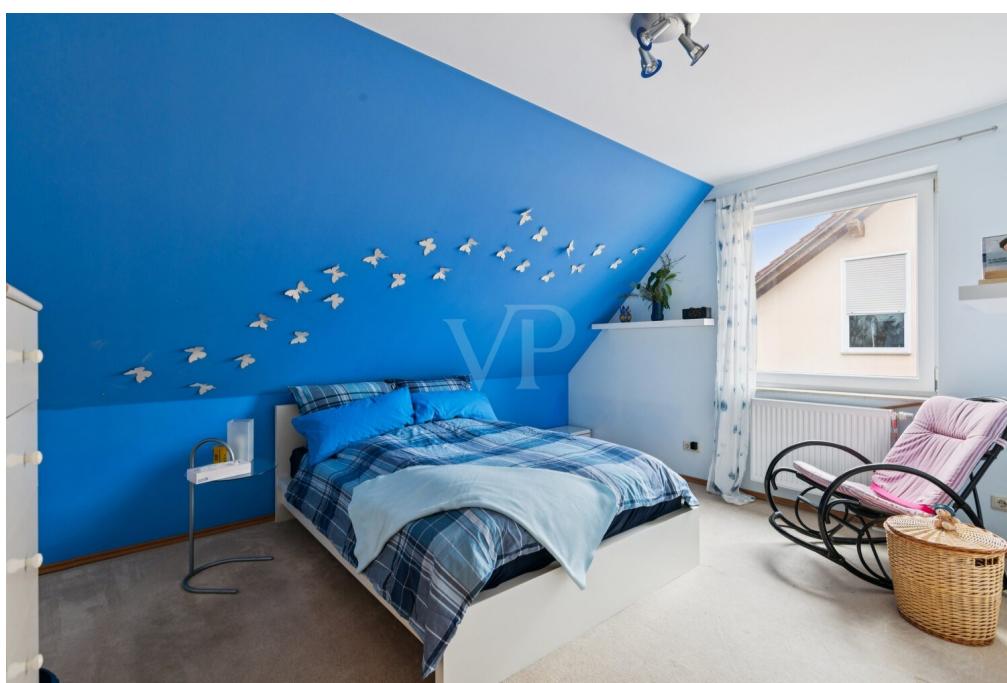
CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## La propriété



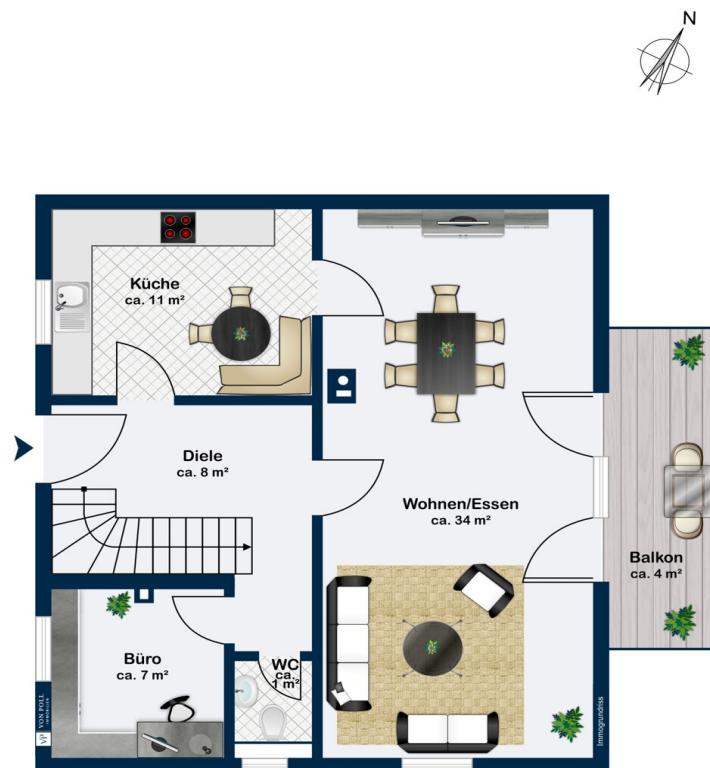
CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

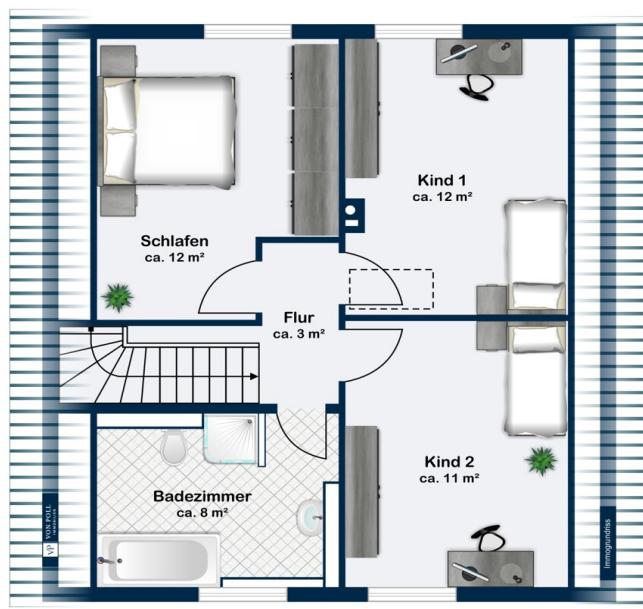
## La propriété

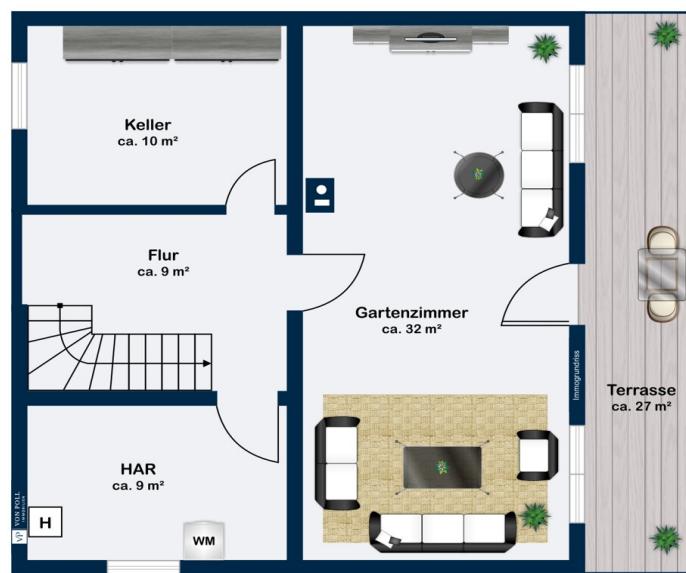


CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

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

## Une première impression

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

**CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## Tout sur l'emplacement

Alzey-Weinheim ist ein attraktiver Stadtteil der Volksstadt 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 Vorteile eines ruhigen Wohnortes im Grünen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur – eine Lage, die sowohl Erholung als auch Alltagstauglichkeit auf hohem Niveau bietet.

**CODE DU BIEN: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 62.95 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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



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: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## 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)