

Wörrstadt – Wörrstadt

Großes Anwesen mit einer Vielzahl an Möglichkeiten!

????????? ??????????: 23145178



www.von-poll.com

???? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 435 m² • ?????????: 12.5 • ?????? ????: 2.787 m²

??????? ?????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23145178
????????????	ca. 435 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	12.5
????? ??????????????	1870
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	798.000 EUR
??????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2009
?????????? ???????????????	?????????
????????????????????????? ???????	ca. 0 m²
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

??????? ????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

????????????? ??????????

?????????? ??????????	??????????? ??????????	??????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	GAS	?????? ?????? ??????????	141.86 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????? ??	08.02.2033	?????????? ??????????? ??????????	E
???? ??????????	?????	??????????	

??????? ?????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ????????



??????? ???????? : 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ????????



??????? ???????? : 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ????????



??????? ???????? : 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ????????



???????? ?????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ?????????



**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



??????? ???????? : 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ????????



??????? ???????? : 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ????????



??????? ?????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ????????



??????? ???????? : 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

?? ????????





VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

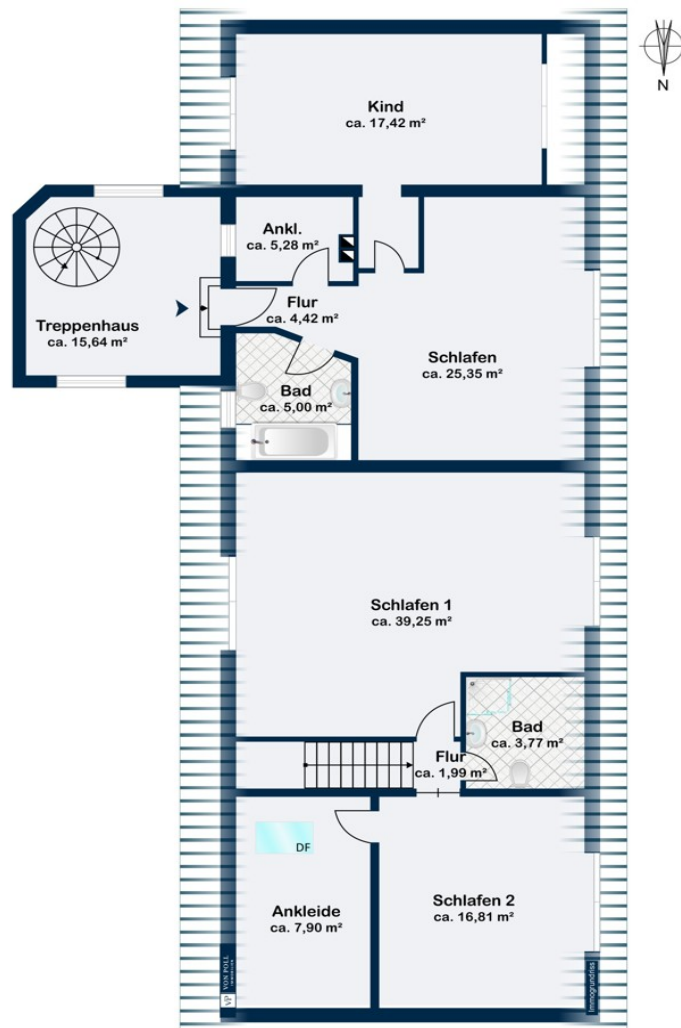
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

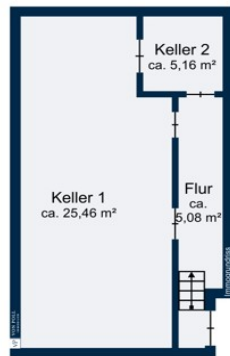
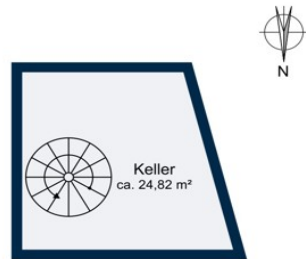
www.von-poll.com

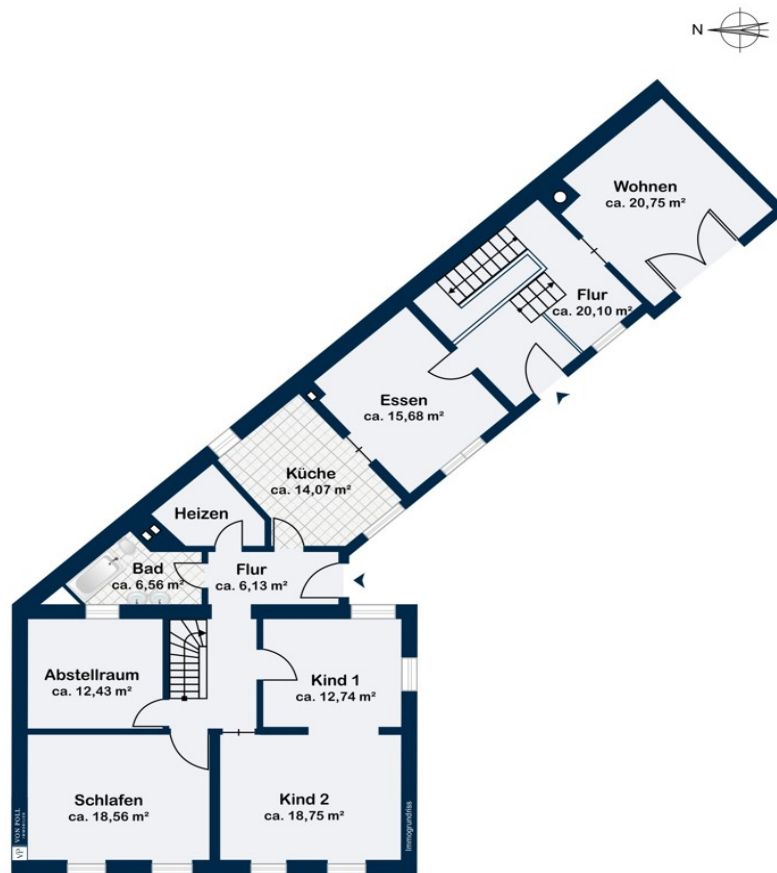
??????? ?????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

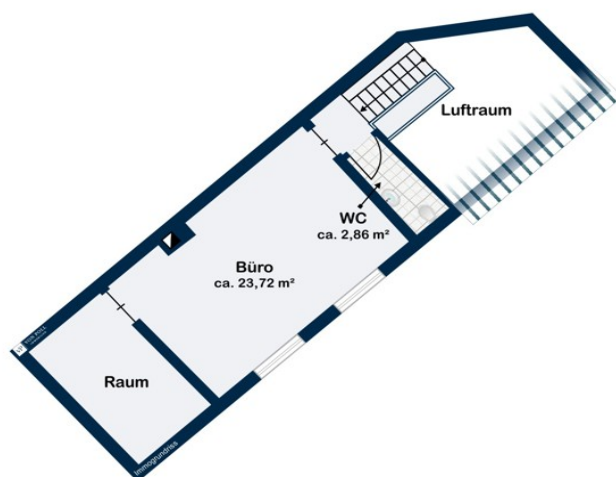
???????

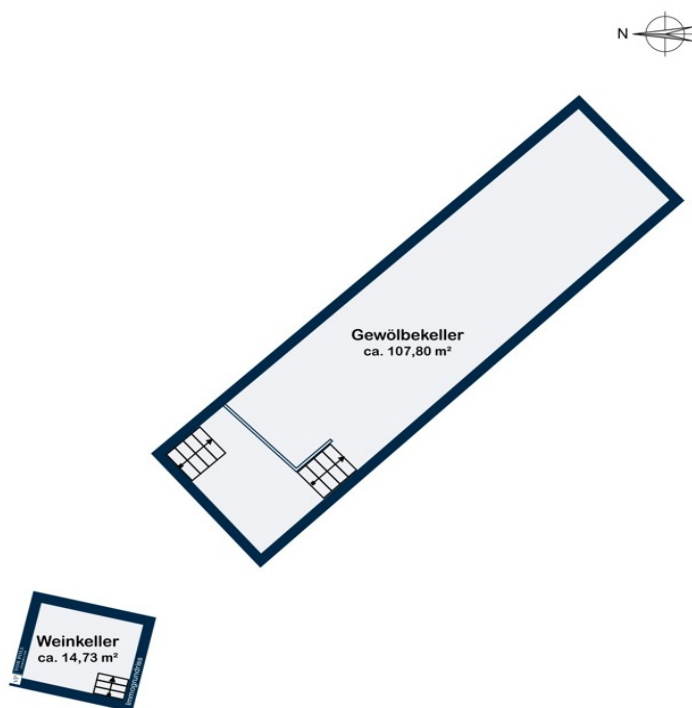












???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ??????????? ???????????????.

??????? ???????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

??? ?????? ?????????

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

??????? ????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 23145178 - 55286 Wörrstadt – Wörrstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Normann Schmidt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com