

Wendelsheim – Wendelsheim

Schönes Einfamilienhaus mit Einbauküche und Schrebergarten in Ortsrandlage !

????????? ??????????: 23145203



www.von-poll.com

???? ??????????: 950 EUR • ??????????: ca. 95 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 94 m²

??????? ?????????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

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

??????? ??????????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23145203
???????????	ca. 95 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
??????????	1
????? ??????????????	1910

??????	????????????? ?????????????????
????????? ?????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 20 m²
??????	
????????	WC ??????????????

??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

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

????????? ?????????	????????? ?????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ???????????	203.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.09.2031	???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ???????????	?????		

??????? ?????????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

?? ????????



??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

?? ????????



???????? ?????????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

?? ?????????



??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

?? ????????



??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

?? ???????



??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

?? ????????



??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

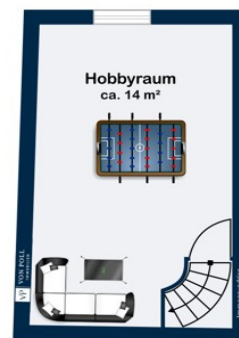
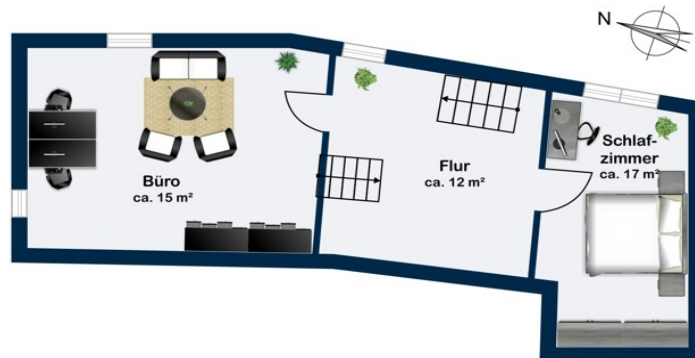
?? ????????

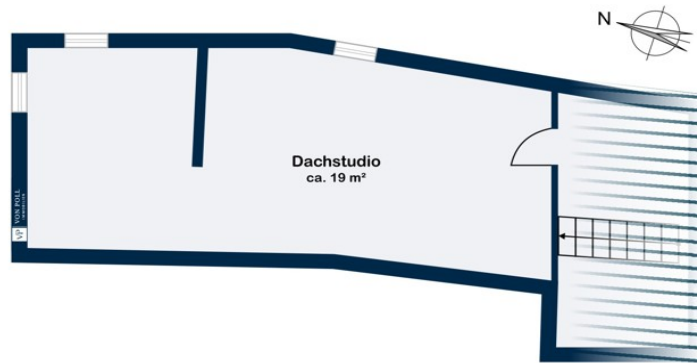


??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

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

Sie suchen nach einem ruhigen neuen Zuhause ? Dann sind Sie herzlich willkommen in diesem gemütlichen Einfamilienhaus inmitten der rheinhessischen Schweiz! Die Immobilie wurde in den letzten Jahren saniert und 2021 zuletzt renoviert. Das Haus besticht bereits mit seiner Außenfassade, welche ihm einen besonderen Charme verleiht. Die ca. 95 m² Wohnfläche und ca. 20 m² Nutzfläche verteilen sich auf drei Etagen und sind auf Grund von Zimmeranzahl und Grundriss ideal für Paare oder kleine Familien. Im Erdgeschoss werden Sie von einer geräumigen Diele empfangen, die Ihnen direkten Zugang zum offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich ermöglicht. Neben der Einbauküchenzeile befindet sich eine kleine, separate Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum hergibt. Der Pelletofen samt aufwendiger Naturstein-Wandmosaik-Einfassung im Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abendstunden auf dem Sofa und Beisammensein mit der Familie ein. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie zudem auch in das mit Marmor verlegte Atrium, welches durch sein Glasdach eine besondere Atmosphäre erzeugt. Angrenzend befindet sich das Badezimmer mit Fußbodenheizung, Handtuchtrockner, sowie Dusche und Badewanne. Dahinter befindet sich ein HWR-Raum, sowie die Heizungsanlage, mit Treppenaufgang zum Hobbyraum, welcher sich durch kürzliche Anbringung einer Infrarotheizung, nun auch als Wohnfläche nutzen lässt. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Gäste WC. Das Obergeschoss erreichen Sie über eine freitragende Holzterasse in der Küche. In diesem befinden sich zwei weitere Zimmer die beliebig genutzt werden können. Die gesamte Etage wurde erst 2021 neu renoviert und in allen Räumen mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet. Eine weitere Holzterasse führt in das ausgebaute Dachstudio, welches ebenfalls nach Ihren Wünschen genutzt werden kann. Der ca. 338 m² große Schrebergarten inkl. 2 Gartenhütten, Brunnen und Grillkamin befindet sich in Laufnähe (ca. 5 Minuten) und rundet das Angebot ab. Das Anliegerparken ist rund um die Immobilie möglich. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 950 € zuzüglich 200 € Nebenkosten exklusive Heizkosten. Die Strom-, sowie Heizkosten sind separat von den Mietern mit den Versorgern abzuschließen. Die Mietkaution beträgt 2.850 €. Bezugsfrei ist die Immobilie ab sofort. Gerne stellen wir Ihnen dieses tolle Einfamilienhaus bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor !

??????? ?????????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

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

- separater Abstellraum
- Pelletofen
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- fußläufig dazugehöriger 338 m² großer Schrebergarten

??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

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

Wendelsheim liegt im Herzen der Rheinhessischen Schweiz, wo sich Feld, Wald und Hügel landschaftlich reizvoll ineinanderfügen. Die Ortsgemeinde gehört mit 1.400 Einwohnern zum Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie ist der Verbandsgemeinde Wöllstein angegliedert. Die Weinbaugemeinde liegt im größten Weinbau treibenden Landkreis Deutschlands und mitten im Weinanbaugebiet Rheinhessen. Die Stadt Alzey ist etwa 8 km entfernt, in 30 Minuten sind Sie in Mainz, und in 45 Minuten erreichen Sie Wiesbaden oder Ludwigshafen. Die Ortsgemeinde verfügt über einen Kindergarten. Auch einen Hausarzt gibt es vor Ort. Die Schüler besuchen die Grundschule in Siefersheim. Einkaufen können Sie fußläufig beim Bauern, beim Bäcker und im neuen Discounter.

??????? ???????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 203.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 23145203 - 55234 Wendelsheim – Wendelsheim

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

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

Normann Schmidt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com