

Flonheim

# Historie trifft Moderne! Exklusives und einzigartiges Anwesen!

????????? ??????????: 25145247



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

???? ??????: 2.690.000 EUR • ??????????: ca. 1.090,98 m<sup>2</sup> • ??????: 36 • ?????? ????: 3.453 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25145247	???? ?	2.690.000 EUR
????????	ca. 1.090,98 m²	????????	Käuferprovision
???? ?	???????????? ?		beträgt 3,57 % (inkl.
????	36		MwSt.) des
???? ?????????	1715		beurkundeten
???? ?????????	16 x ?????????	????????????????	Kaufpreises
	???? ?????????,	????	ca. 816 m²
	7 x ?????	????????????	ca. 1907 m²
		????	????, WC
			????????, ?????,
			????????

???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

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

???? ????????????	???????????????	??????????????????	BEDARF
??????????????	31.07.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	30.50 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ?????????????	???????? ??????????????	?????????????	A
	????? / ??????	????????????????	
		????????????????	
		????????????????	
		????????????????	
		????????????????	1760
		????????????????	
		????????????????	
		????????????????	

???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ????????



???????? ?????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25145247 - 55237 Flonheim

?? ????????



???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

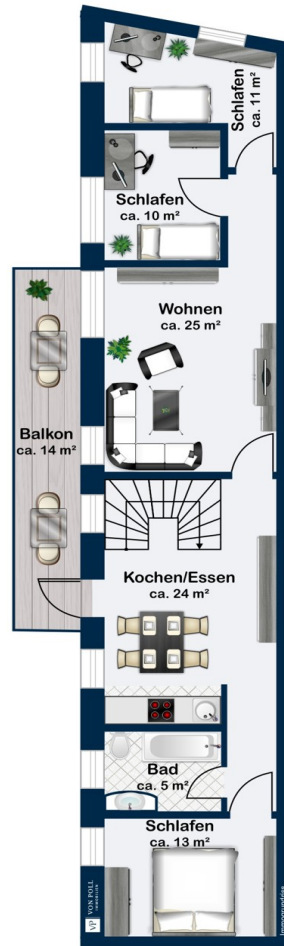
?? ????????

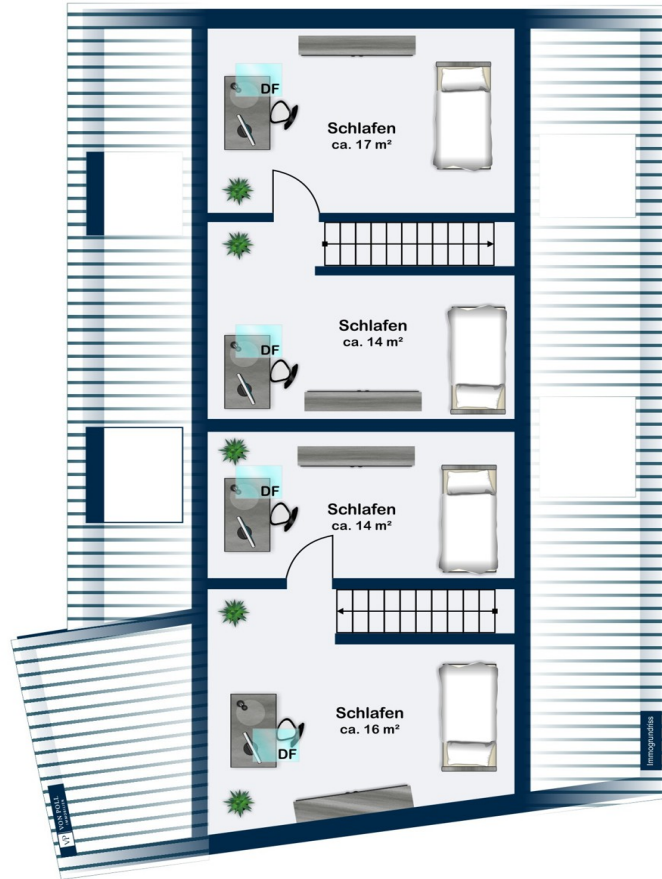


???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

???????









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

???????? ?????: 25145247 - 55237 Flonheim

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

Es freut uns, Ihnen hier ein ganz besonderes Juwel im Herzen von Rheinhessen anbieten zu dürfen!

Das hier angebotene Anwesen kombiniert Historie mit der Moderne sowie hohe Lebens- und Arbeitsqualität in ruhiger aber doch sehr gut angebundener Lage in unvergleichlicher Art und Weise miteinander.

Die Liegenschaft setzt sich aus einem denkmalgeschützten Vorderhaus mit vier vermieteten Wohneinheiten, aus einem Hinterhaus mit fünf vermieteten Wohneinheiten und ein derzeit eigen genutztes Wohnhaus, beide nicht denkmalgeschützt, zusammen. Diese Konstellation bietet den künftigen Eigentümern alle Arten von Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Ob Mehrgenerationen, Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Vermieten, Gewerbetreibende oder als gänzliche Kapitalanlage, all dies lässt sich hier kombinieren und umsetzen.

Lässt man den Blick entlang der Einfahrt beim Betreten des Grundstückes durch den Torbogen des denkmalgeschützten barocken Vorderhauses, weiter durch das zweite Torhaus zum hinteren Teil des Hofes wandern, so kann man nur erahnen, wie weitläufig das Anwesen angelegt ist. Hat man sich erstmal orientiert, ist die Überraschung große, dass eine solche Hof- und Gebäudeanlage mit soviel Liebe zum Detail umgebaut, saniert und top gepflegt, doch so unscheinbar inmitten eines alten Ortskerns liegt.

Ein Highlight für Eigennutzer, ist das 2003 vollständig neu errichtete Einfamilienhaus, welches sich harmonisch in das Ensemble einer traditionellen rheinhessischen Hofreite einfügt. Mit ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem eigenen Grundstücksanteil von ca. 640 m<sup>2</sup>, welches unter anderem auch noch einen eigenen Schwimmteich, zwei Terrassen, eine Dachterrasse, separaten Zugang und Zufahrt sowie weitere Abstell- und Kellerflächen bietet, bleiben hier keine Wünsche offen.

Ein ebenso wichtiger Aspekt für künftige Eigentümer ist die Tatsache, dass keine grundlegenden energetischen Sanierungen mehr anstehen. Im Jahr 2023 wurde im Rahmen einer umfangreichen energetischen Sanierung unter anderem die bestehende Ölheizung durch moderne und effiziente Wärmepumpen sowie diverse Fenster durch eine Dreifachverglasung ersetzt. Allein diese Investition, mit allen dazugehörigen Installationen und Arbeiten in den einzelnen Gebäudeteilen, belief sich auf ca. 300.000 €. Das Resultat daraus, ein Ersparnis von 20 % an Heizkosten und keine anstehenden

energetischen Sanierungen in den kommenden, geschätzt, drei Jahrzehnten.

Alle weiteren zeitlichen Umbauten, Sanierungen und Modernisierungen der einzelnen Gebäude, ebenso wie die Flächenaufteilungen, finden Sie detailliert und aufgegliedert unter den Punkten „Ausstattungen, Details“ sowie unter dem Punkt „Aufteilung“.

Lassen Sie sich sehr gerne bei einer Besichtigung Vorort von dieser exklusiven Immobilie überzeugen und die Details für sich sprechen.

Energiedaten Vorderhaus / Rheinhessenhof WEH 1 -WEH 4:

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 30,5 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: A - wesentlicher Energieträger: Strom-Mix - Baujahr lt. Energieausweis: 1760

Energiedaten Hinterhaus WEH 2.1-2.5:

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 28,8 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: A - wesentlicher Energieträger: Strom-Mix - Baujahr lt. Energieausweis: 1999/200

Energiedaten Wohnhaus:

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 27,4 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: A - wesentlicher Energieträger: Strom-Mix - Baujahr lt. Energieausweis: 2003

??????? ????????: 25145247 - 55237 Flonheim

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

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

???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

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

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 liebenswert. 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

??????? ?????????: 25145247 - 55237 Flonheim

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25145247 - 55237 Flonheim

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

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

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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