

Flonheim

Η ιστορία συναντά τη νεωτερικότητα! Ένα αποκλειστικό και μοναδικό ακίνητο!

Αριθμός ακινήτου: 25145247



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 2.690.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 1.090,98 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 36 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 3.453 m²

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25145247	Τιμή αγοράς	2.690.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 1.090,98 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή		
Δωμάτια	36		
Έτος κατασκευής	1715		
Χώρος στάθμευσης	16 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 7 x Γκαράζ	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 816 m ²
		Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 1907 m ²
		Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	31.07.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	30.50 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1760

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

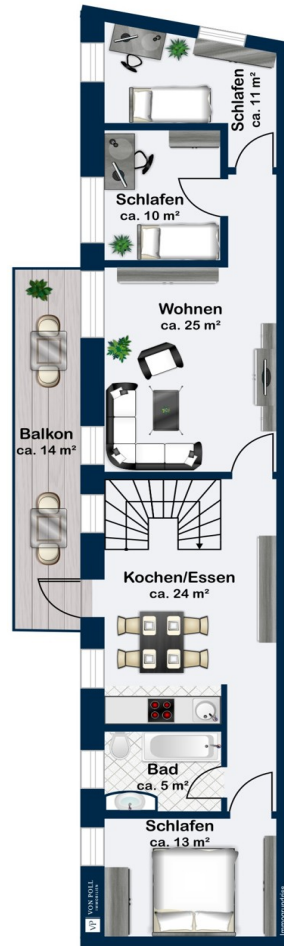
Το ακίνητο

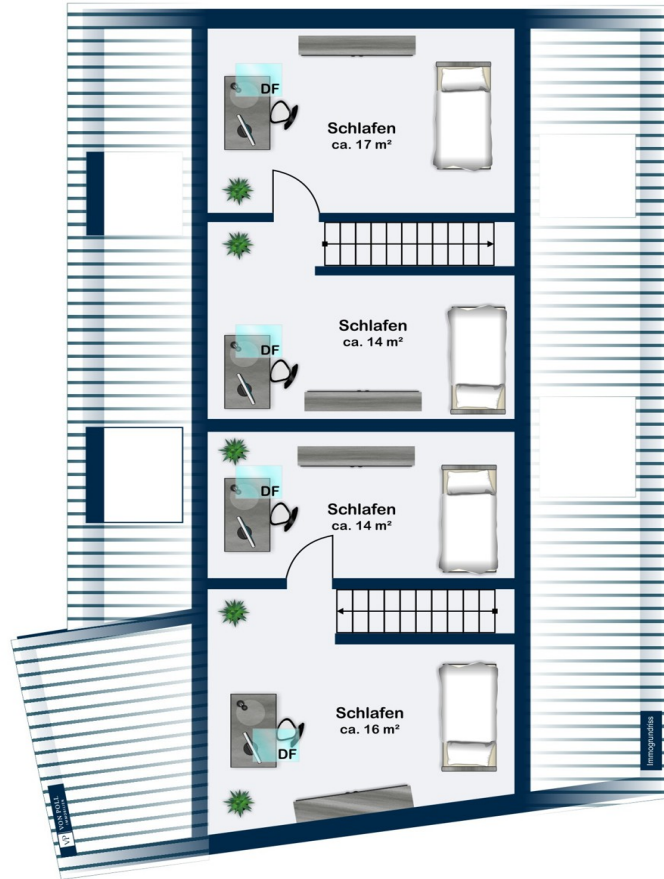


Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Μια πρώτη εντύπωση

Με χαρά σας προσφέρουμε ένα πραγματικά ξεχωριστό στολίδι στην καρδιά του Ράινχεσσεν! Αυτό το ακίνητο συνδυάζει μοναδικά την ιστορία με τις σύγχρονες ανέσεις, προσφέροντας υψηλή ποιότητα ζωής και εργασίας σε μια ήσυχη αλλά καλά συνδεδεμένη τοποθεσία. Το ακίνητο αποτελείται από ένα διατηρητέο μπροστινό κτίριο με τέσσερα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, ένα πίσω κτίριο με πέντε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα και μια κατοικία που κατοικείται από τον ιδιοκτήτη, κανένα από τα οποία δεν είναι διατηρητέο κτίριο. Αυτός ο συνδυασμός προσφέρει στους μελλοντικούς ιδιοκτήτες ένα ευρύ φάσμα επιλογών διαβίωσης και χρήσης. Είτε πρόκειται για διαβίωση πολλαπλών γενεών, συνδυασμό εργασίας και κατοικίας, ενοικίαση, εμπορική χρήση ή ως καθαρή επένδυση, όλες αυτές οι δυνατότητες μπορούν να συνδυαστούν και να υλοποιηθούν εδώ. Καθώς κοιτάτε κατά μήκος του δρόμου, μέσα από την αψίδα του διατηρητέου μπαρόκ μπροστινού κτιρίου και μέσα από τη δεύτερη πύλη στο πίσω μέρος της αυλής, μπορείτε μόνο να αρχίσετε να εκτιμάτε την εκτεταμένη διαρρύθμιση του ακινήτου. Μόλις προσανατολιστείτε, θα εκπλαγείτε όταν διαπιστώσετε ότι ένα τόσο όμορφα ανακαινισμένο και σχολαστικά συντηρημένο αγρόκτημα και κτιριακό συγκρότημα βρίσκεται τόσο λιτά στην καρδιά ενός παλιού χωριού. Ένα αξιοθέατο για τους ιδιοκτήτες-ενοίκους είναι η μονοκατοικία, η οποία ανακατασκευάστηκε πλήρως το 2003, η οποία ενσωματώνεται αρμονικά στο σύνολο ενός παραδοσιακού αγροκτήματος της Ρηνανίας-Έσσης. Με περίπου 166 τ.μ. χώρου διαβίωσης και ιδιωτικό οικόπεδο περίπου 640 τ.μ., το οποίο περιλαμβάνει επίσης μια ιδιωτική λίμνη για κολύμπι, δύο βεράντες, μια ταράτσα, ξεχωριστή είσοδο και δρόμο, καθώς και επιπλέον αποθηκευτικό χώρο και κελάρι, αυτό το ακίνητο δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Μια εξίσου σημαντική πτυχή για τους μελλοντικούς ιδιοκτήτες είναι το γεγονός ότι δεν απαιτούνται επί του παρόντος σημαντικές ανακαινίσεις ενεργειακής απόδοσης. Το 2023, στο πλαίσιο μιας ολοκληρωμένης αναβάθμισης ενεργειακής απόδοσης, το υπάρχον σύστημα

θέρμανσης πετρελαίου αντικαταστάθηκε με σύγχρονες και αποδοτικές αντλίες θερμότητας και πολλά παράθυρα αναβαθμίστηκαν σε τριπλά τζάμια. Μόνο αυτή η επένδυση, συμπεριλαμβανομένων όλων των σχετικών εγκαταστάσεων και εργασιών στα επιμέρους τμήματα του κτιρίου, ανήλθε σε περίπου 300.000 ευρώ. Το αποτέλεσμα: εξοικονόμηση 20% στο κόστος θέρμανσης και καμία περαιτέρω ενεργειακή ανακαίνιση δεν αναμένεται για τις επόμενες τρεις δεκαετίες. Όλες οι επακόλουθες μετατροπές, ανακαινίσεις και εκσυγχρονισμοί των επιμέρους κτιρίων, καθώς και οι κατόψεις, παρουσιάζονται λεπτομερώς και αναλύονται στις ενότητες "Χαρακτηριστικά, Λεπτομέρειες" και "Διάταξη". Σας ενθαρρύνουμε να προγραμματίσετε μια επίσκεψη και να αφήσετε τις λεπτομέρειες να μιλήσουν από μόνες τους. Ενεργειακά δεδομένα για το μπροστινό κτίριο / Rheinhessenhof WEH 1 - WEH 4: Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης - Τελική ζήτηση ενέργειας: 30,5 kWh/m²a - Κλάση ενεργειακής απόδοσης: A - Κύρια πηγή ενέργειας: Μείγμα ηλεκτρικής ενέργειας - Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό: 1760. Ενεργειακά δεδομένα για το πίσω κτίριο WEH 2.1-2.5: Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης - Τελική ζήτηση ενέργειας: 28,8 kWh/m²a - Κλάση ενεργειακής απόδοσης: A - Κύρια πηγή ενέργειας: Μείγμα ηλεκτρικής ενέργειας - Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό: 1999/2000. Ενεργειακά δεδομένα για το κύριο κτίριο: Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης - Τελική ζήτηση ενέργειας: 27,4 kWh/m²a - Κλάση ενεργειακής απόδοσης: A - Κύρια πηγή ενέργειας: Μείγμα ηλεκτρικής ενέργειας - Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό: 2003.

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Όλα για την τοποθεσία

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 lebenswert. 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

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 30.50 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25145247 - 55237 Flonheim

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com