

Alzey – Alzey Stadt

Modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung über den Dächern von Alzey!

????????? ??????????: 25145267



www.von-poll.com

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 83 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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

???????? ?????????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25145267	????? ??????	229.000 EUR
???????????	ca. 83 m ²	???????????	Käuferprovision
???????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
????????????? ???	2		beurkundeten
???????????			Kaufpreises
???????????	1	????? ?????????????	2019
????? ?????????????	1992	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ??????	?????????????	
		?????	ca. 5 m ²
		???????	WC ????????????,
			????????????????
			?????????, ?????????

???????? ?????????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	???????????????	??????? ??????? ??????????	38.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	A
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

???????? ?????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ???????



??????? ?????????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ????????



???????? ??: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ???????



???????? ?????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ???????



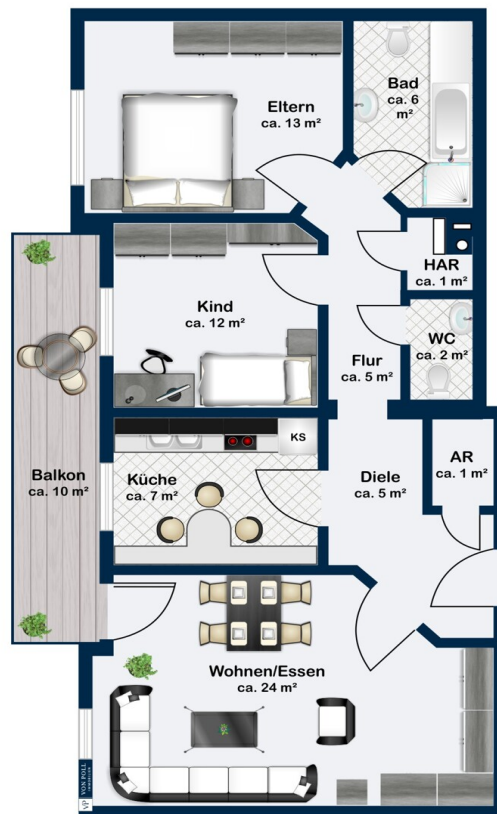
???????? ?????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ???????



???????? ?????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

??????



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

??????? ?????????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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

Diese Wohnung vereint charmantes Wohnen über den Dächern der Stadt mit moderner Ausstattung und komfortablen Extras und ist voraussichtlich nach Absprache im März / April 2026 bezugsfrei.

Sie überzeugt, auf ca. 83 m² Wohnfläche, mit einem herrlichen Ausblick über die Innenstadt und bietet ein komfortables Zuhause in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1992 mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Die Wohnung umfasst drei gut geschnittene Zimmer und besticht durch eine moderne Ausstattung: Sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC und die Küche wurden umfassend modernisiert und präsentieren sich in zeitgemäßem Design. Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzliche Staumöglichkeiten.

Der südlich ausgerichtete Balkon lädt zu entspannten Stunden ein und bietet viel Licht und Sonne. Trotz der Lage im Dachgeschoss bzw. 3. Obergeschoss, ist die Wohnung durch das helle und breite Treppenhaus gut erreichbar.

Zur Wohnung gehören neben der Einbauküche außerdem ein praktischer Kellerabstellraum sowie ein Garagenstellplatz. Den Bewohnern steht ebenso ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld beträgt 300 €.

Das Mehrfamilienhaus wurde stets gut instand gehalten und wurde im Jahr 2024 auf eine moderne Zentralheizung mit Wärmepumpe umgestellt – ein wertvoller Beitrag zu Energieeffizienz und Zukunftssicherheit.

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 38,52 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: A - wesentlicher Energieträger: Strom - Baujahr lt. Energieausweis: 1992

??????? ?????????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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

- voraussichtlich nach Absprache im März / April 2026 bezugsfrei
- zwei Schlafzimmer
- modernisierte Einbauküche, Badezimmer und Gäste-WC
- neue und effiziente Wärmepumpe von 2024
- Garagenstellplatz
- monatliches Hausgeld 300 €
- kein Aufzug
- separates Gäste-WC und separater Abstellraum
- südlich ausgerichteter Balkon
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- zentrale Verkehrsanbindung

??????? ?????????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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

Alzey ist eine Stadt mit 20.000 Einwohnern. Alzey verfügt über eine hervorragende Infrastruktur zum Einkauf, beste Versorgung im ärztlichen Bereich und alle Schulformen.

Der Stadtkern ist historisch gut erhalten. Sie finden hier Bäckereien und Metzgereien, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte, Restaurants, Buchläden, Vinotheken und vielfältige Einzelhandelsgeschäfte.

Ab 2024 siedelt sich mit Eli Lilly ein weltweiter Pharmakonzern in Alzey an. Die heimliche Hauptstadt Rheinhessens ist direkt an die Autobahnen A 63 und A 61 angebunden. Als Teil der Wirtschaftsmetropole Rhein-Main ist Alzey neben einem überaus angenehmen Wohnort auch ein beliebter Unternehmensstandort.

Die Stadt verfügt über eine große Anzahl moderner Kindertagesstätten, einen Waldkindergarten, diverse Grundschulen, Realschulen, 3 Gymnasien und das rheinland-pfälzische Kunstgymnasium mit angegliedertem Internat.

Darüber hinaus befinden sich hier die Verwaltungen der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Kreises, und das DRK-Krankenhaus. Viele Freizeit- und Kulturangebote, wie z.B. das Wartbergbad oder das Museum, machen Alzey weit über die Stadtgrenzen hinaus attraktiv.

??????? ?????????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 38.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ???????: 25145267 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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

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

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

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

www.von-poll.com