

Flonheim

# Történelem találkozik a modernséggel! Exkluzív és egyedi ingatlan!

VP azonosító: 25145247



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

VÉTELÁR: 2.690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.090,98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 36 • FÖLDTERÜLET: 3.453 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Áttekintés

VP azonosító	25145247
Hasznos lakótér	ca. 1.090,98 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	36
Építés éve	1715
Parkolási lehetőségek	16 x Felszíni parkolóhely, 7 x Garázs

Vételár	2.690.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hasznos terület	ca. 816 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 1907 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	31.07.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	30.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1760



VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az ingatlan

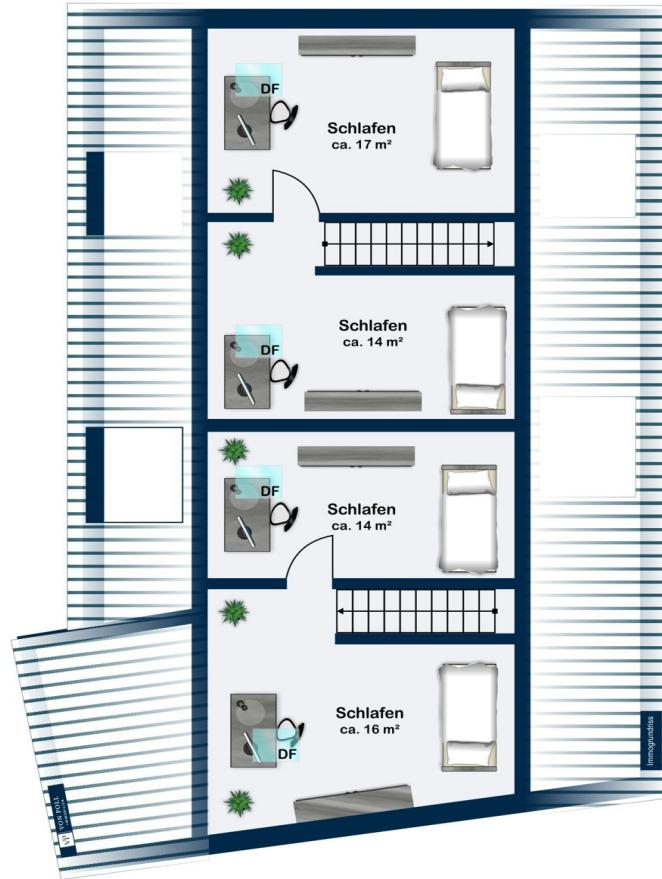


VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

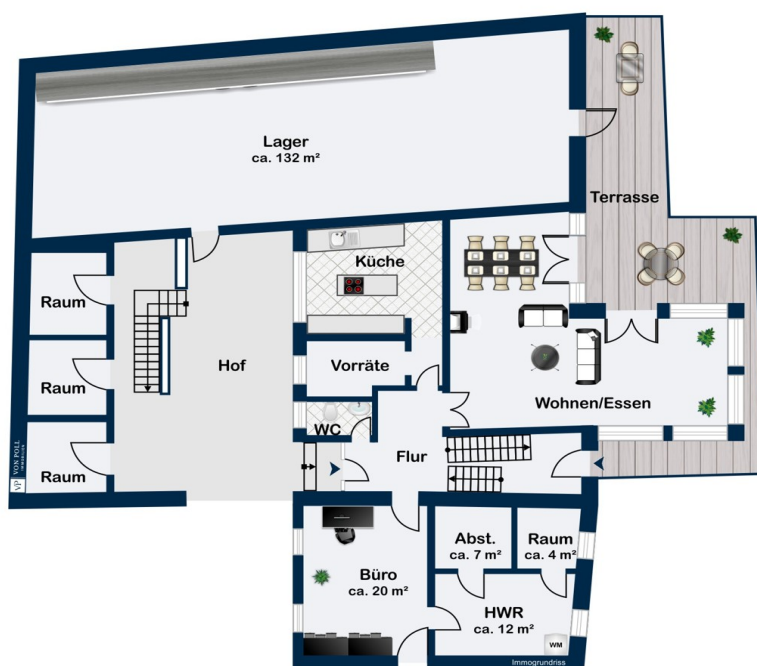
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Az első benyomás

Örömmel kínálunk Önnek egy igazán különleges gyöngyszemet Rheinhessen szívében! Ez az ingatlan egyedülálló módon ötvözi a történelmet a modern kényelemmel, magas életminőséget és munkát kínálva egy nyugodt, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező helyen. Az ingatlan egy műemlékvédelem alatt álló előlso épületből négy bérlakással, egy hátsó épületből öt bérlakással és egy jelenleg saját tulajdonú lakásból áll, amelyek egyike sem műemlékvédelem alatt áll. Ez a kombináció széleskörű lakhatási és használati lehetőségeket kínál a leendő tulajdonosoknak. Legyen szó többgenerációs együttélésről, munka és lakhatás kombinálásáról, bérlésről, kereskedelmi célú felhasználásról vagy tisztán befektetésről, ezek a lehetőségek mind kombinálhatók és megvalósíthatók itt. Ahogy végignézi a kocsifelhajtón, áthalad a műemlékvédelem alatt álló barokk előlso épület boltívén, és a második kapuházon át az udvar hátsó részébe, csak akkor kezdi értékelni az ingatlan tágas elrendezését. Amint eligazodni kezd, meglepődik majd, hogy egy ilyen szeretettel felújított és gondosan karbantartott tanya és épületegyüttes ilyen szerényen fekszik egy régi falu szívében. A tulajdonosok számára kiemelt látványosság a 2003-ban teljesen újjáépített családi ház, amely harmonikusan illeszkedik egy hagyományos rajnai hesseni tanya együttesébe. Körülbelül 166 m<sup>2</sup> lakóterületével és egy körülbelül 640 m<sup>2</sup>-es privát telekkel, amely magában foglal egy privát tavat, két teraszt, egy tetoteraszt, külön bejáratot és kocsibeállót, valamint további tároló- és pinceterületet, ez az ingatlan minden kívánnivalót maga után hagy. A leendő tulajdonosok számára ugyanilyen fontos szempont, hogy jelenleg nincsenek szükség nagyobb energiahatékonysági felújításokra. 2023-ban egy átfogó energiahatékonysági korszerűsítés részeként a meglévő olajfűtési rendszert modern és hatékony szivattyúkra cserélték, és számos ablakot háromrétegu üvegezésre cseréltek. Csak ez a beruházás, beleértve az összes kapcsolódó telepítést és az egyes épületrészekben végzett munkákat, körülbelül 300 000 eurót tett ki. Az eredmény: 20%-os megtakarítás a fűtési költségeken, és a következő három évtizedben nem várható további energiahatékonysági felújítás. Az egyes épületek minden későbbi átalakítását, felújítását és korszerűsítését, valamint az alaprajzokat részletesen ismertetjük a „Jellemzők, Részletek” és az „Elrendezés” címszavak alatt. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintésre, és hagyja, hogy a részletek magukért beszéljenek. Az előlso épület / Rheinhessenhof WEH 1 - WEH 4 energiaadatai: Energiatanúsítvány - Végso energiaigény: 30,5 kWh/m<sup>2</sup>év - Energiahatékonysági osztály: A - Fo energiaforrás: Villamosenergia-mix - Építési év az energiatanúsítvány szerint: 1760. A hátsó épület WEH 2.1-2.5 energiaadatai: Energiatanúsítvány - Végso energiaigény: 28,8 kWh/m<sup>2</sup>év - Energiahatékonysági osztály: A - Fo energiaforrás: Villamosenergia-mix - Építési év az energiatanúsítvány szerint: 1999/2000. A főépület

energiaadatai: Energetikai tanúsítvány - Végso energiaigény: 27,4 kWh/m<sup>2</sup>év -  
Energetikai osztály: A - Forrás: Villamosenergia-mix - Építési év az  
energetikai tanúsítvány szerint: 2003.



VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## További információ / adatok

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 Handelsregistersauszugs, 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.

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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