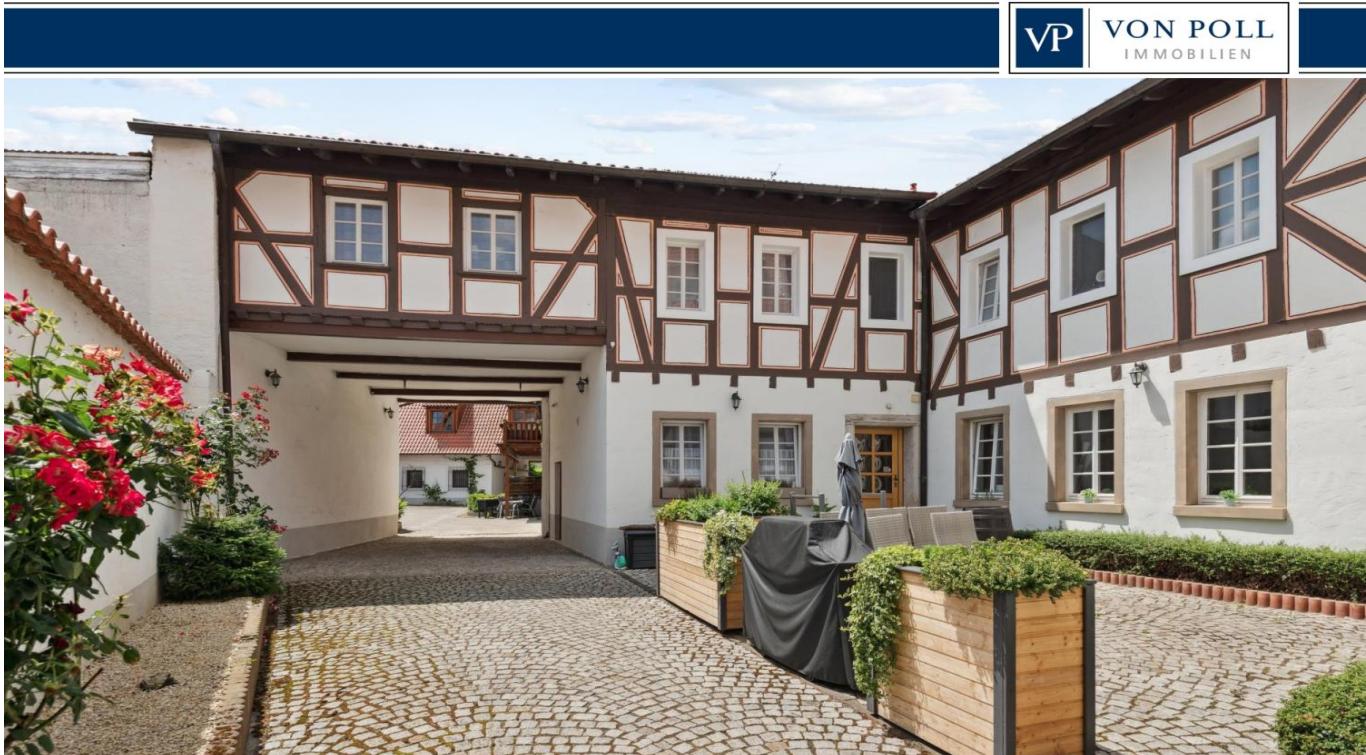


Flonheim

Történelem találkozik a modernseggel! Exkluzív és egyedi ingatlan!

VP azonosító: 25145247



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.090,98 m² • SZOBÁK: 36 • FÖLDTERÜLET: 3.453 m²

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

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

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

Áttekintés

VP azonosító	25145247	Vételár	2.690.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 1.090,98 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Szobák	36	Hasznos terület	ca. 816 m ²
Építés éve	1715	Bérelhető terület	ca. 1907 m ²
Parkolási lehetőségek	16 x Felszíni parkolóhely, 7 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.07.2035	Teljes energiaigény	30.50 kWh/m ² a
Energiaforrás	Hoszivattyú	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



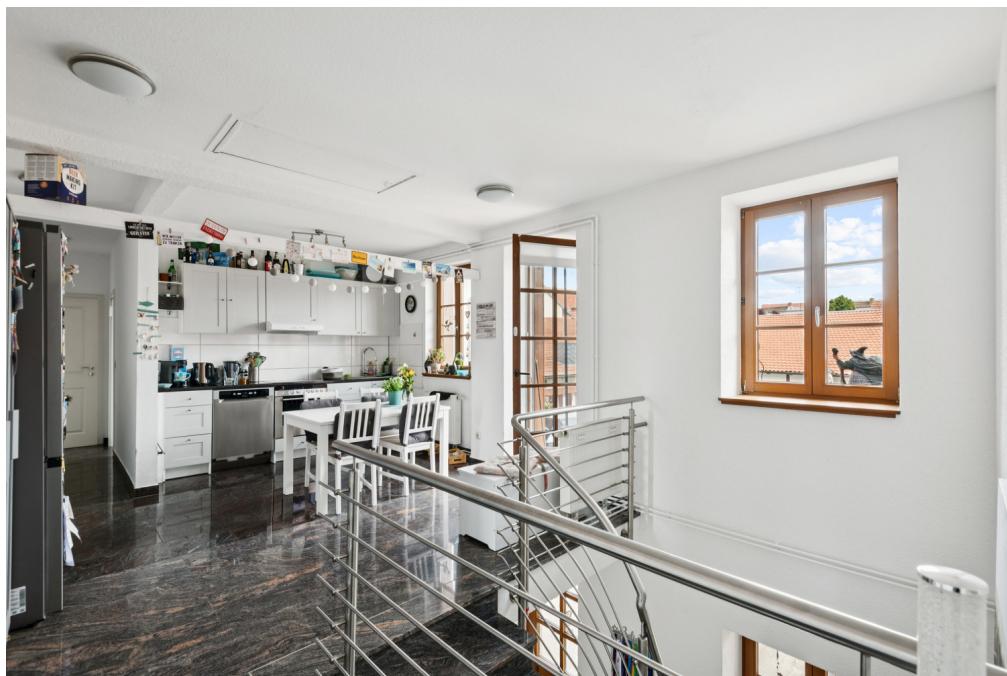
VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

Az ingatlan

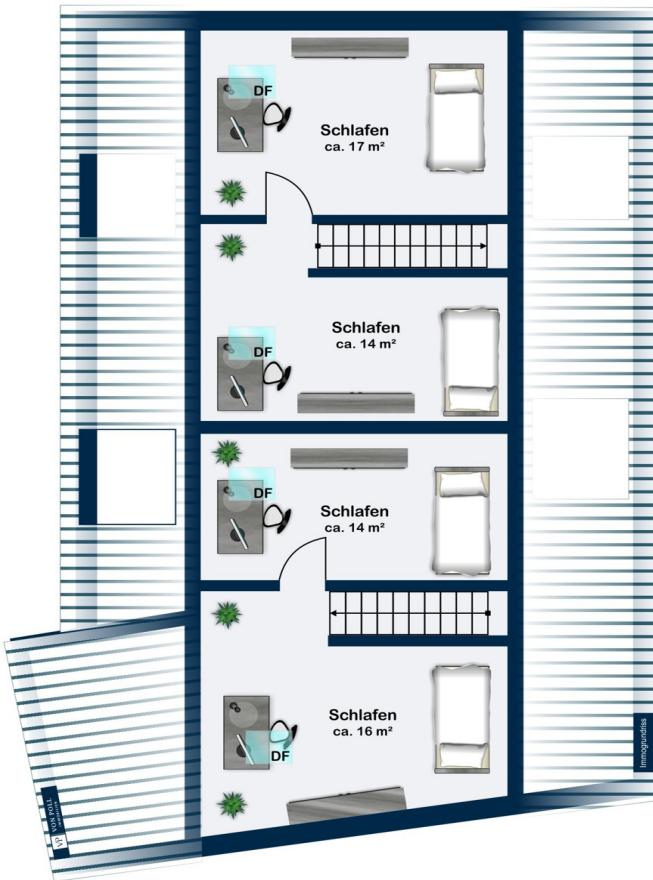


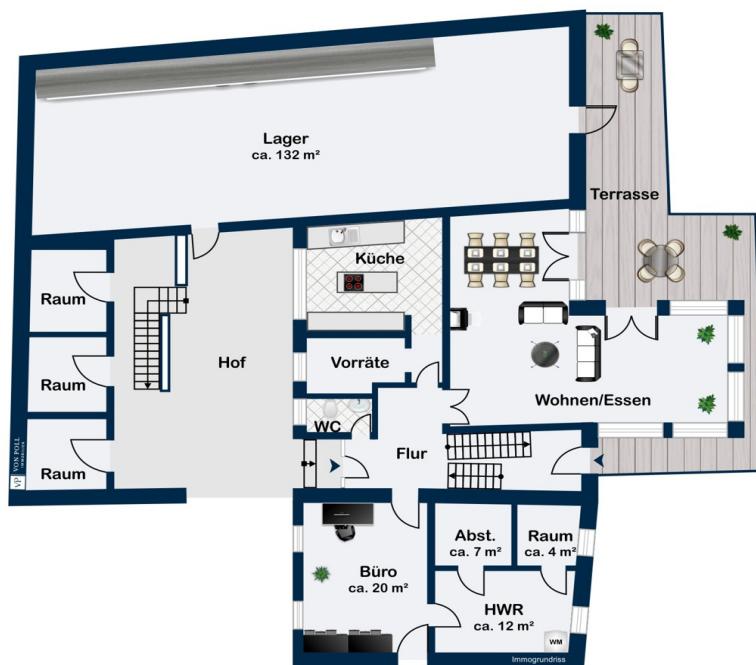
VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

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 elso benyomás

Örömmel kínálunk Önnek egy igazán különleges gyöngyszemet Rheinhessen szívében! Ez az ingatlan egyedülálló módon ötvözi a történelmet a modern kényelemmel, magas életminoséget és munkát kínálva egy nyugodt, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező helyen. Az ingatlan egy muemlékvédelem alatt álló elülő épületbol négy bérifikással, egy hátsó épületbol öt bérifikással és egy jelenleg saját tulajdonú lakásból áll, amelyek egyike sem muemlékvédelem alatt áll. Ez a kombináció széleskörű lakhatási és használati lehetőségeket kínál a leendo tulajdonosoknak. Legyen szó többgenerációs együttélésről, munka és lakhatás kombinálásáról, bérifikással, kereskedelmi célú felhasználásról vagy tisztán befektetésről, ezek a lehetőségek minden kombinálhatók és megvalósíthatók itt. Ahogy végignéz a kocsifelhajtón, áthalad a muemlékvédelem alatt álló barokk elülő épület boltívén, és a második kapuházon át az udvar hátsó részébe, csak akkor kezdi értékelni az ingatlan tágas elrendezését. Amint eligazodni kezd, meglepodik 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 m² lakóterületével és egy körülbelül 640 m²-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 leendo tulajdonosok számára ugyanilyen fontos szempont, hogy jelenleg nincsenek szükség nagyobb energiahatékonysági felújításokra. 2023-ban egy átfogó energiahatékonysági korszerűsítés részeként a meglévő olajfutási rendszert modern és hatékony hosszavattyúra cseréltek, és számos ablakot háromrétegű üvegezésre cseréltek. Csak ez a beruházás, beleértve az összes kapcsolódó telepítést és az egyes épületrészeken végzett munkálatokat, körülbelül 300 000 eurót tett ki. Az eredmény: 20%-os megtakarítás a futási 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 idopontot a megtekintésre, és hagyja, hogy a részletek magukért beszéljenek. Az elülő épület / Rheinhessenhof WEH 1 - WEH 4 energiaadatai: Energiatanúsítvány - Végso energiaigény: 30,5 kWh/m²év - 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/m²év - Energiahatékonysági osztály: A - Fo energiaforrás: Villamosenergia-mix - Építési év az energiatanúsítvány szerint: 1999/2000. A foépület



VON POLL
REAL ESTATE

energiaadatok: Energiatejesítményi tanúsítvány - Végso energiaigény: 27,4 kWh/m²év -
Energiahatékonysági osztály: A - Fő energiaforrás: Villamosenergia-mix - Építési év az
energiatanúsítvány 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 helyszínrol

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/(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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com