Flonheim

Historie trifft Moderne! Exklusives und einzigartiges Anwesen!

VP azonosító: 25145247

VÉTELÁR: 2.690.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 1.090,98 m^2 • **SZOBÁK:** 36 • **FÖLDTERÜLET:** 3.453 m^2

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

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

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

Áttekintés

VP azonosító	25145247
Hasznos lakótér	ca. 1.090,98 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	36
Építés éve	1715
Parkolási lehetoségek	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 m²
Bérelheto terület	ca. 1907 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	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

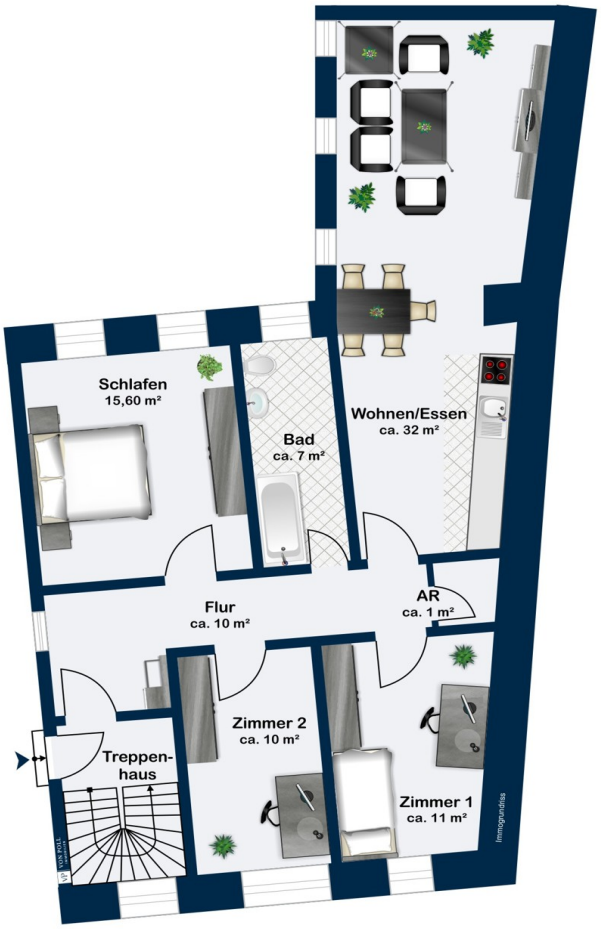
Az ingatlan

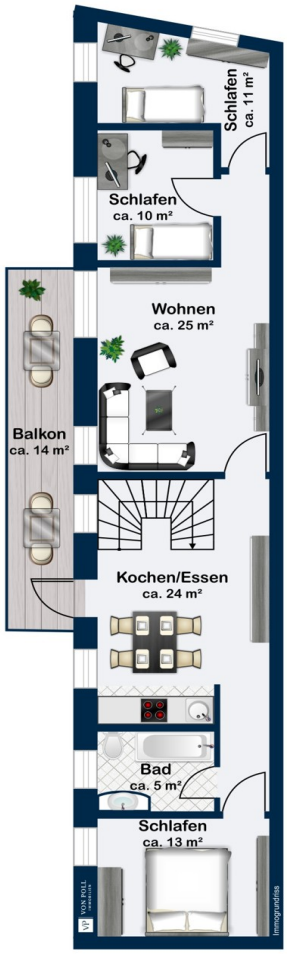
VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

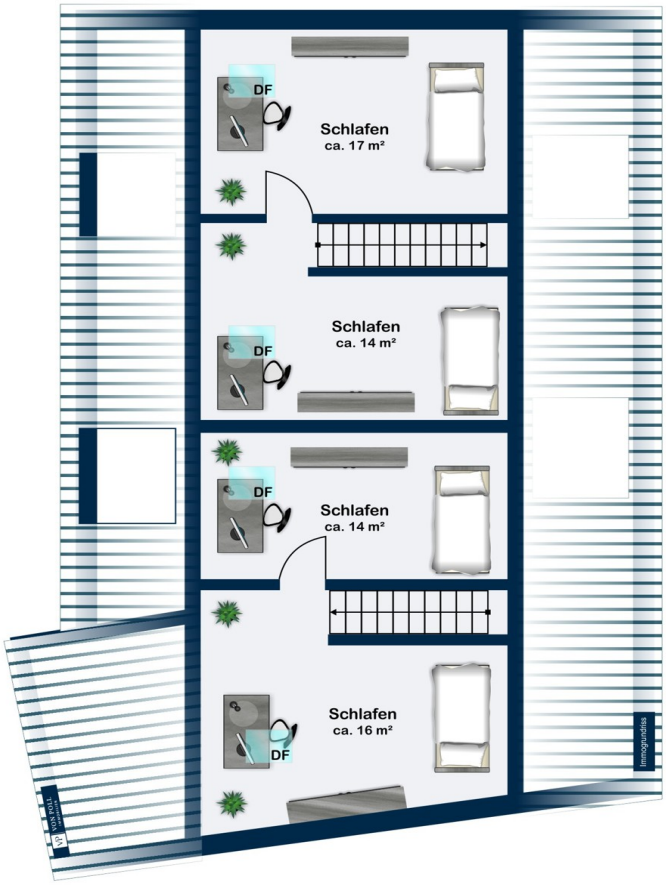
Az ingatlan

VP azonosító: 25145247 - 55237 Flonheim

Alaprajzok




Schlafen
ca. 11 m²
Schlafen
ca. 10 m²
Wohnen
ca. 25 m²
Balkon
ca. 14 m²
Kochen/Essen
ca. 24 m²
Bad
ca. 5 m²
Schlafen
ca. 13 m²


DF
Schlafen
ca. 17 m²
Schlafen
ca. 14 m²
DF
DF
Schlafen
ca. 14 m²
Schlafen
ca. 16 m²
DF

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

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 m² Wohnfläche, einem eigenen Grundstücksanteil von ca. 640 m², 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/m²a - Energieeffizienzklasse: A - wesentlicher Energieträger: Strom-Mix - Baujahr lt. Energieausweis: 1760

Energiedaten Hinterhaus WEH 2.1-2.5:
Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 28,8 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: A - wesentlicher Energieträger: Strom-Mix - Baujahr lt. Energieausweis: 1999/200

Energiedaten Wohnhaus:
Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 27,4 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: A - wesentlicher Energieträger: Strom-Mix - Baujahr lt. Energieausweis: 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 Einkaufmöglichkeiten 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 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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com