

Alzey / Weinheim – Weinheim

## Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Gartengeschoß in unmittelbarer Feldrandlage

VP azonosító: 26145274



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

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 111 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 432 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

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

VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Áttekintés

VP azonosító	26145274
Hasznos lakótér	ca. 111 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2005
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	485.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.01.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	62.95 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Az ingatlan



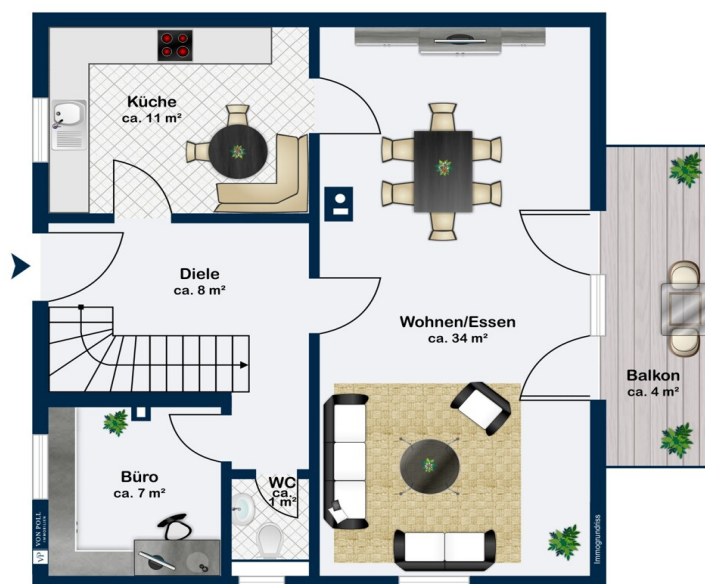
VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Az ingatlan

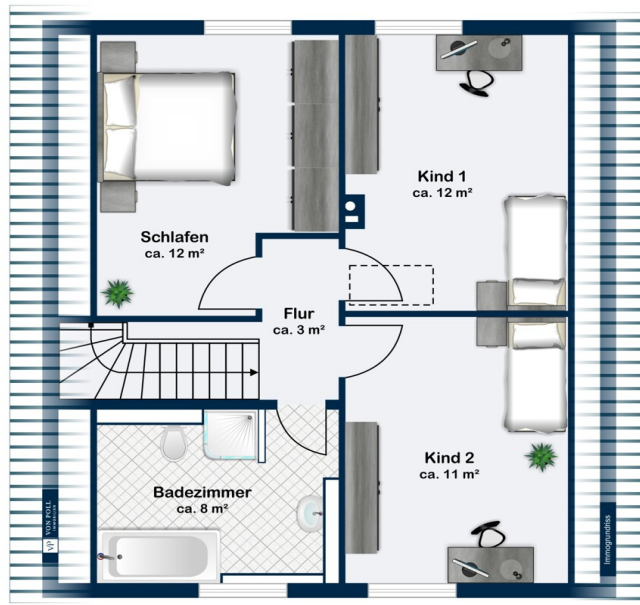


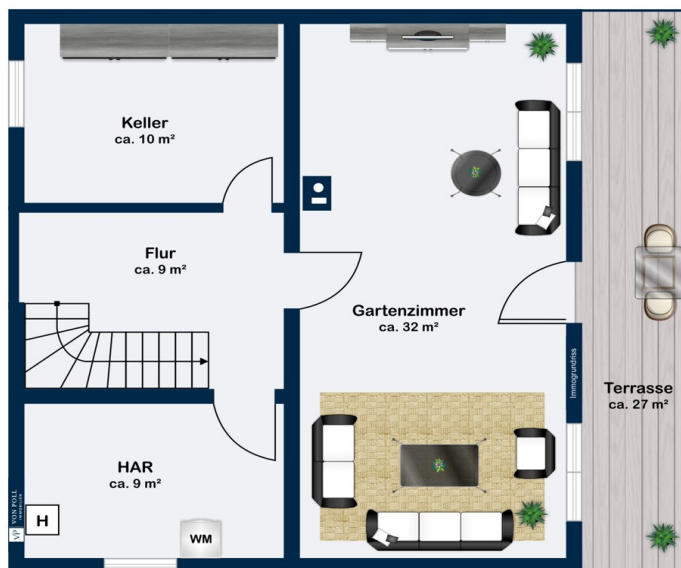
VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## Az elso benyomás

Dieses im Jahr 2005 von Town & Country in massiver Bauweise auf einem Grundstück mit 432 m<sup>2</sup> errichtete Einfamilienhaus vereint durchdachte Architektur, komfortables Wohnen und eine außergewöhnlich ruhige Lage, unmittelbar am Feldrand. Auf einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein behagliches Zuhause mit viel Licht, Raum und einem hohen Maß an Wohnqualität und teilt sich in fünf Zimmer, zuzüglich einem zu Wohnzwecken nutzbaren Gartenzimmer und einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche, auf.

Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit einem Holzofen für wohlige Wärme sorgt und direkten Zugang zum Balkon bietet. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Ausblick auf das zum Garten hin abgesetzte Grundstück, das durch seine erhöhte Lage ein besonderes Wohngefühl schafft. Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Ein echtes Highlight ist das bereits erwähnte, ca. 32 m<sup>2</sup> große Gartenzimmer, welches den Wohnraum erweitert und mit einem zweiten Holzofen ganzjährig nutzbar ist. Angrenzend lädt die ca. 27 m<sup>2</sup> große Terrasse zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein.

Praktische und zukunftsorientierte Ausstattungsdetails runden das Angebot ab: Eine Regenwasserzisterne mit 5.600 Litern für die Gartenbewässerung, eine sparsame Gaszentralheizung sowie bereits vorhandene Leitungsvorbereitungen für eine mögliche Photovoltaikanlage bieten nachhaltige Perspektiven. Zusätzlich stehen ein großer Dachboden für weiteren Stauraum sowie diverse Nutz- und Abstellflächen im Kellergeschoss zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit Wallbox sowie einen freien Stellplatz direkt davor – ideal für modernes, zukunftsorientiertes Wohnen.

Dieses Haus überzeugt durch seine ruhige Lage, den durchdachten Grundriss und zahlreiche komfortable Ausstattungsmerkmale – ein ideales Zuhause für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

Verbrauchsausweis – Endenergieverbrauch: 62,95 kWh/m<sup>2</sup>a – Energieeffizienzklasse: B – wesentlicher Energieträger: Gas – Baujahr lt. Energieausweis: 2005



**VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## Részletes felszereltség

- Vollunterkellertes Town-and-Country-Massivhaus
- Erdgeschoss mit ca. 111 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer, 1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großes Gartenzimmer im Kellergeschoss mit Terrasse und Holzofen
- weiterer Nutz- und Stauraum im Kellergeschoss und auf dem Dachboden
- sparsame Brennwert-Gaszentralheizung von 2005
- Balkon mit Ausblick und unmittelbare Feldrandlage
- Einbauküche mit Elektrogeräten und einer neuen Spülmaschine
- ca. 32 m² große Terrasse
- Einzelgarage mit Wallbox und ein freier Stellplatz
- 5.600 Liter große Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung

**VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## Minden a helyszínról

Alzey-Weinheim ist ein attraktiver Stadtteil der Volkerstadt Alzey und verbindet auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft Rheinhessens und umgeben von Weinbergen und Feldern, bietet Weinheim ein hohes Maß an Lebensqualität – besonders für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Der Ort zeichnet sich durch eine gewachsene, gepflegte Wohnstruktur und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld aus. Spazier- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Alzeier Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar.

Die verkehrsgünstige Anbindung macht Alzey-Weinheim besonders attraktiv: Über die nahegelegene A61 sowie die B271 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Worms und Ludwigshafen. Auch der Bahnhof Alzey bietet eine sehr gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Alzey-Weinheim vereint somit die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes im Grünen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur – eine Lage, die sowohl Erholung als auch Alltagstauglichkeit auf hohem Niveau bietet.

**VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim – Weinheim

## 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)