

Alzey / Weinheim - Weinheim

# Ankommen, wohlfühlen und gemeinsam wachsen – Ihr neues Familienzuhaus am Feldrand!

VP azonosító: 26145274



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

VÉTELÁR: 465.000 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
Hálószobák	4
Fürdőszobák	1
Építés éve	2005
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	465.000 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	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	62.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.01.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	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



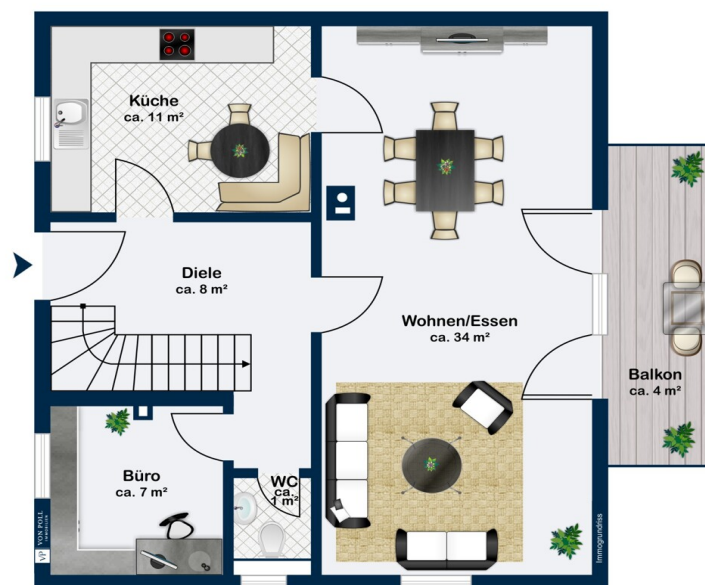
VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

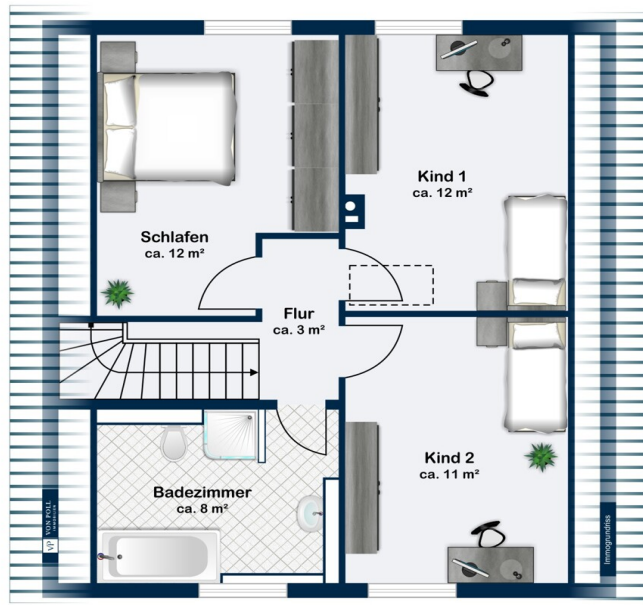
## Az ingatlan

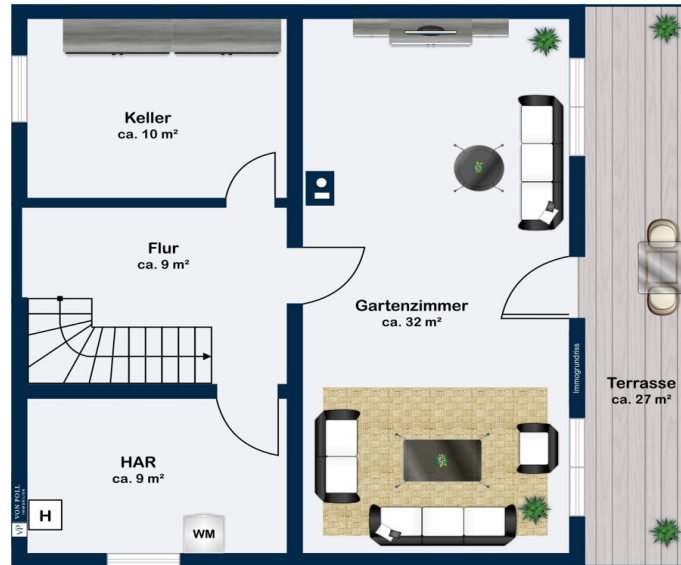


VP azonosító: 26145274 - 55232 Alzey / Weinheim - Weinheim

## 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 also benyomás**

**Stellen Sie sich vor: Die Kinder spielen im Garten, während Sie auf der Terrasse die Abendsonne genießen. Direkt vor der Haustür beginnen Felder und Natur, fernab vom Trubel des Alltags. Genau dieses besondere Lebensgefühl bietet dieses liebevoll geplante Einfamilienhaus, das 2005 in massiver Bauweise von Town & Country auf einem 432 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde.**

**Mit rund 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmern bietet das Haus viel Platz für das Familienleben von heute und morgen. Helle Räume, eine durchdachte Aufteilung und zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten schaffen eine Atmosphäre, in der sich Groß und Klein gleichermaßen wohlfühlen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein vielseitig nutzbares Gartenzimmer sowie ein komfortables Badezimmer mit Badewanne und Dusche – perfekt für den Familienalltag.**

**Der Mittelpunkt des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer. Hier kommen Familie und Freunde zusammen, hier wird gespielt, gelacht und gemeinsam gegessen. Der gemütliche Holzofen sorgt besonders in der kalten Jahreszeit für eine warme und behagliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den Balkon, von dem Sie einen schönen Blick über das zum Garten hin abgesetzte Grundstück genießen können. Die erhöhte Lage vermittelt dabei ein besonderes Gefühl von Ruhe und Privatsphäre.**

**Ein weiteres Highlight ist das rund 32 m<sup>2</sup> große Gartenzimmer. Ob als Spielzimmer, Hobbybereich, Homeoffice oder gemütlicher Treffpunkt für die ganze Familie – dieser zusätzliche Raum eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Dank des zweiten Holzofens kann er das ganze Jahr über genutzt werden. Direkt angrenzend lädt die etwa 27 m<sup>2</sup> große Terrasse dazu ein, Sommerabende mit Freunden zu verbringen, den Kindern beim Spielen zuzusehen oder einfach die Ruhe der Umgebung zu genießen.**

**Auch an die Zukunft wurde gedacht: Eine Regenwasserzisterne mit 5.600 Litern unterstützt die nachhaltige Gartenbewässerung, die moderne Gaszentralheizung sorgt für effizientes Heizen und bereits vorbereitete Leitungen erleichtern die spätere Installation einer Photovoltaikanlage. Zusätzlichen Stauraum bieten der große Dachboden sowie zahlreiche Nutz- und Abstellflächen im Kellergeschoss – ideal für Fahrräder, Spielzeug, Vorräte und alles, was eine Familie im Laufe der Jahre sammelt.**

**Komplettiert wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit Wallbox sowie einen weiteren Stellplatz direkt davor. So sind Sie auch in Sachen Mobilität bestens für die Zukunft gerüstet.**

**Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen, Aufwachsen und Erinnerungen schaffen. Die ruhige Feldrandlage, das familienfreundliche Raumangebot und die vielen liebevollen Details machen es zu einem Zuhause, in dem sich das Familienleben in seiner schönsten Form entfalten kann.**

**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 und Dachgeschoss mit ca. 111 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Alzeyer 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**

**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: 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)**