

**Flonheim**

# La storia incontra la modernità! Una proprietà esclusiva e unica!

**Codice oggetto: 25145247**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.090,98 m<sup>2</sup> • VANI: 36 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.453 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25145247	Prezzo d'acquisto	2.690.000 EUR
Superficie netta	ca. 1.090,98 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	36	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1715	Superficie lorda	ca. 816 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	16 x superficie libera, 7 x Garage	Superficie affittabile	ca. 1907 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2035	Consumo energetico	30.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1760

Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

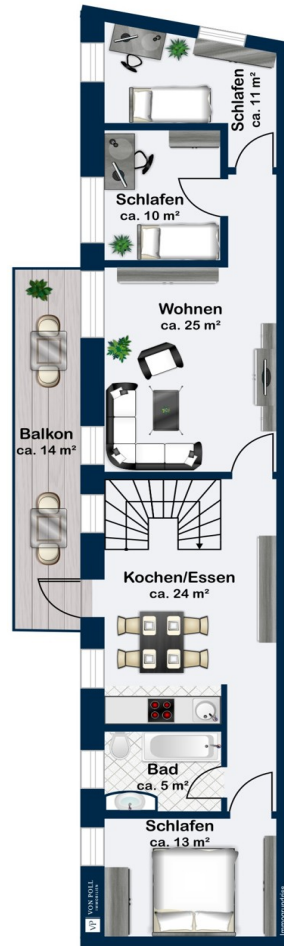
## La proprietà

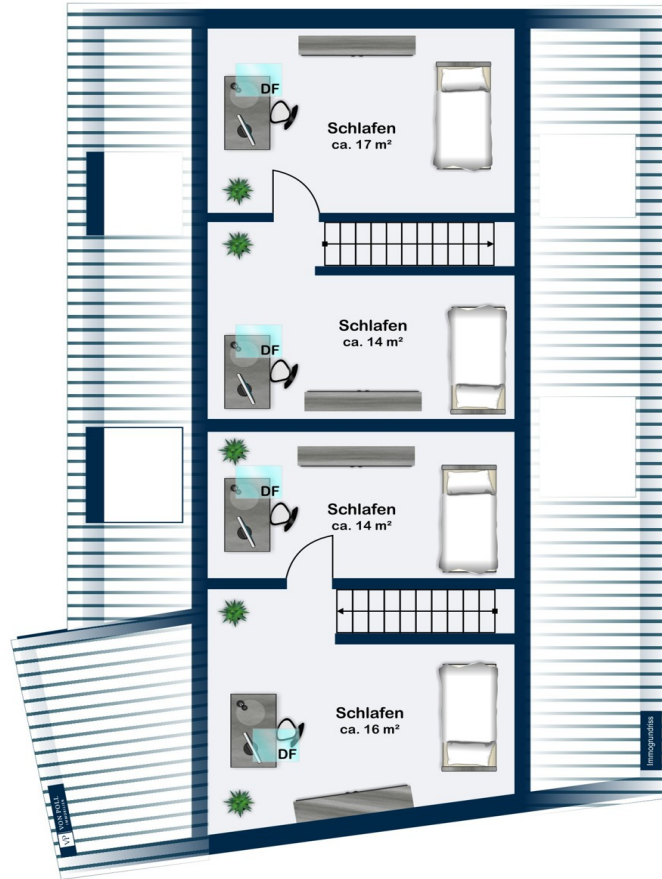


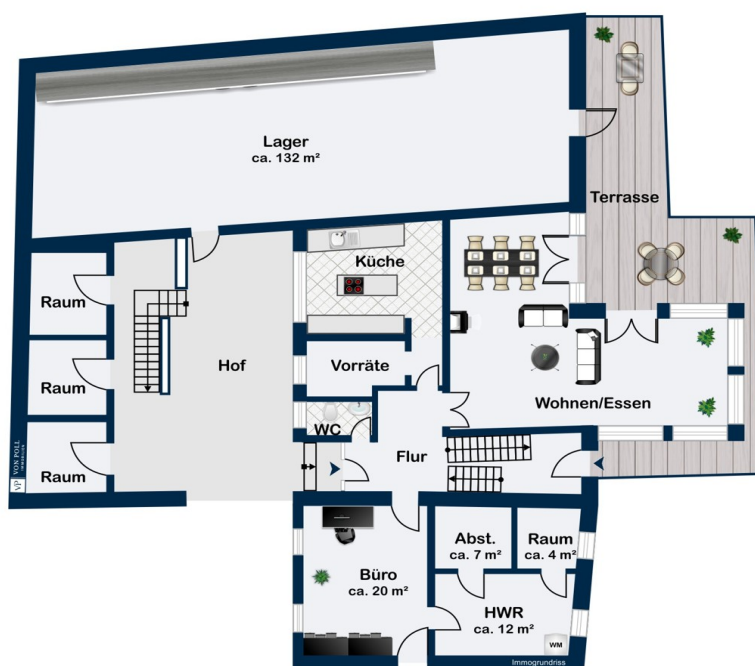
Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Una prima impressione

Siamo lieti di offrirvi un gioiello davvero speciale nel cuore dell'Assia Renana! Questa proprietà coniuga in modo unico la storia con i comfort moderni, offrendo un'elevata qualità di vita e di lavoro in una posizione tranquilla ma ben collegata. La proprietà comprende un edificio anteriore, tutelato come monumento storico, con quattro appartamenti in affitto, un edificio posteriore con cinque appartamenti in affitto e una residenza attualmente occupata dal proprietario, nessuno dei quali è tutelato come monumento storico. Questa combinazione offre ai futuri proprietari un'ampia gamma di opzioni abitative e di utilizzo. Che si tratti di una vita multigenerazionale, di un mix di lavoro e residenza, di un affitto, di un uso commerciale o di un puro investimento, tutte queste possibilità possono essere combinate e realizzate qui. Osservando il vialetto d'accesso, l'arco dell'edificio anteriore barocco, tutelato come monumento storico, e proseguendo attraverso il secondo corpo di guardia sul retro del cortile, non si può che iniziare ad apprezzare l'ampia disposizione della proprietà. Una volta orientati, rimarrete sorpresi di scoprire che una fattoria e un complesso edilizio così amorevolmente ristrutturati e meticolosamente mantenuti si trovano in una posizione così modesta nel cuore di un antico villaggio. Un punto di forza per i proprietari è la casa indipendente, completamente ristrutturata nel 2003, che si inserisce armoniosamente nel contesto di una tradizionale fattoria dell'Assia renana. Con circa 166 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno privato di circa 640 m<sup>2</sup>, che comprende anche un laghetto privato, due terrazze, una terrazza sul tetto, ingresso e accesso separati, nonché ulteriore spazio per ripostiglio e cantina, questa proprietà soddisfa ogni desiderio. Un aspetto altrettanto importante per i futuri proprietari è il fatto che al momento non sono necessari importanti interventi di ristrutturazione energetica. Nel 2023, nell'ambito di un completo intervento di riqualificazione energetica, l'impianto di riscaldamento a gasolio esistente è stato sostituito con moderne ed efficienti pompe di calore e diverse finestre sono state dotate di tripli vetri. Questo

investimento, inclusi tutti gli impianti e i lavori correlati nelle singole sezioni dell'edificio, è ammontato a circa 300.000 euro. Il risultato: un risparmio del 20% sui costi di riscaldamento e non sono previste ulteriori ristrutturazioni energetiche per i prossimi trent'anni. Tutte le successive modifiche, ristrutturazioni e ammodernamenti dei singoli edifici, nonché le planimetrie, sono dettagliate e suddivise nelle sezioni "Caratteristiche, Dettagli" e "Disposizione". Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a lasciare che i dettagli parlino da soli.

Dati energetici per l'edificio anteriore / Rheinhessenhof WEH 1 - WEH 4: Certificato di prestazione energetica - Fabbisogno energetico finale: 30,5 kWh/m<sup>2</sup>a - Classe di efficienza energetica: A - Fonte energetica principale: mix elettrico - Anno di costruzione secondo il certificato energetico: 1760. Dati energetici per l'edificio posteriore WEH 2.1-2.5: Certificato di prestazione energetica - Fabbisogno energetico finale: 28,8 kWh/m<sup>2</sup>a - Classe di efficienza energetica: A - Fonte energetica principale: mix elettrico - Anno di costruzione secondo il certificato energetico: 1999/2000. Dati energetici dell'edificio principale: Attestato di prestazione energetica - Fabbisogno energetico finale: 27,4 kWh/m<sup>2</sup>a - Classe di efficienza energetica: A - Fonte energetica principale: Mix elettrico - Anno di costruzione secondo l'attestato energetico: 2003.

**Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Tutto sulla posizione

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 lebenswert. 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

**Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25145247 - 55237 Flonheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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