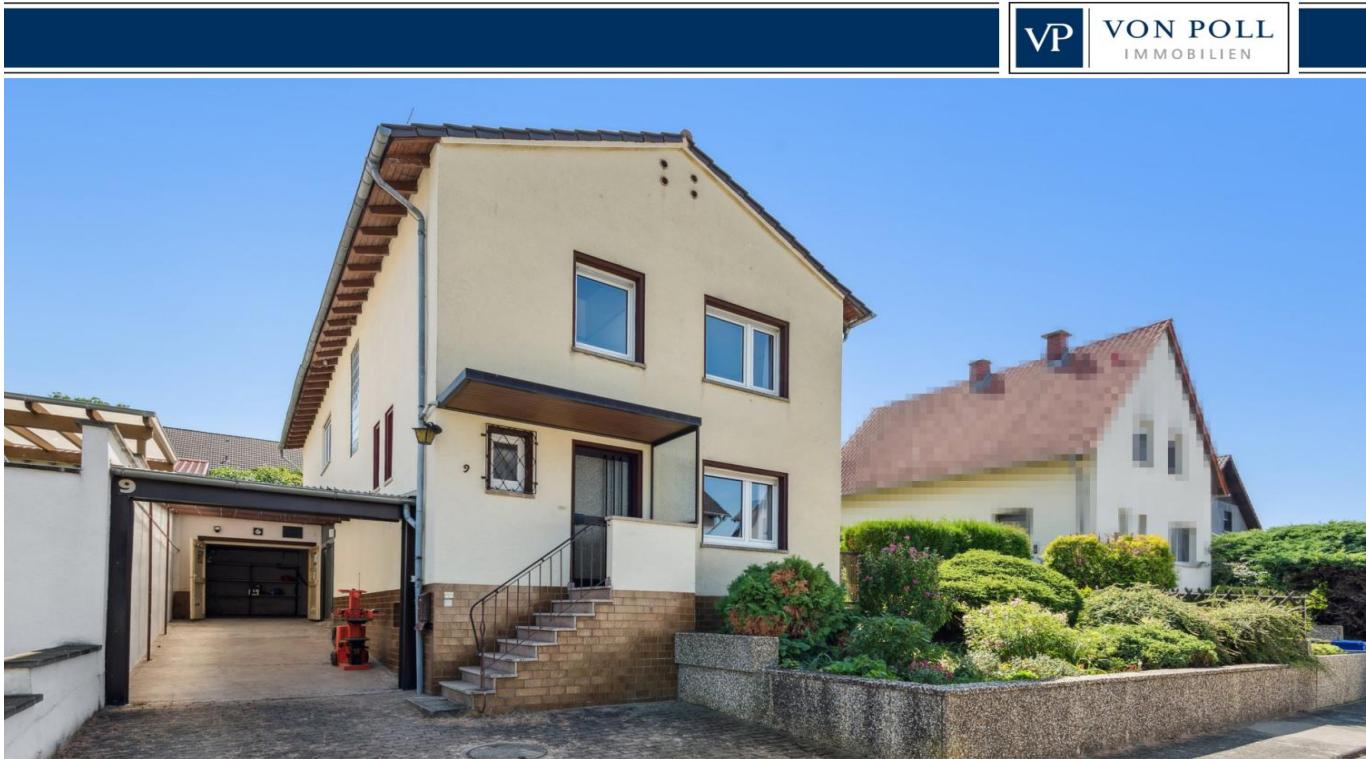


Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Casa indipendente in posizione tranquilla, cercasi nuova famiglia!

**Codice oggetto: 25145253**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 639 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

- 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: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25145253	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 149 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 113 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1963		
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	337.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.05.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

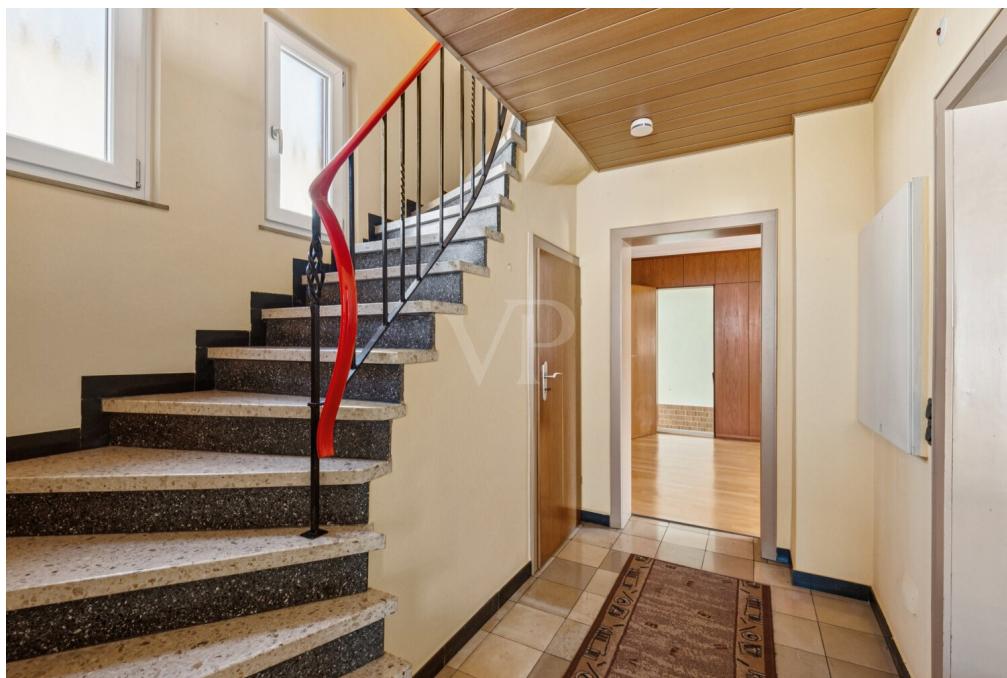
Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La proprietà



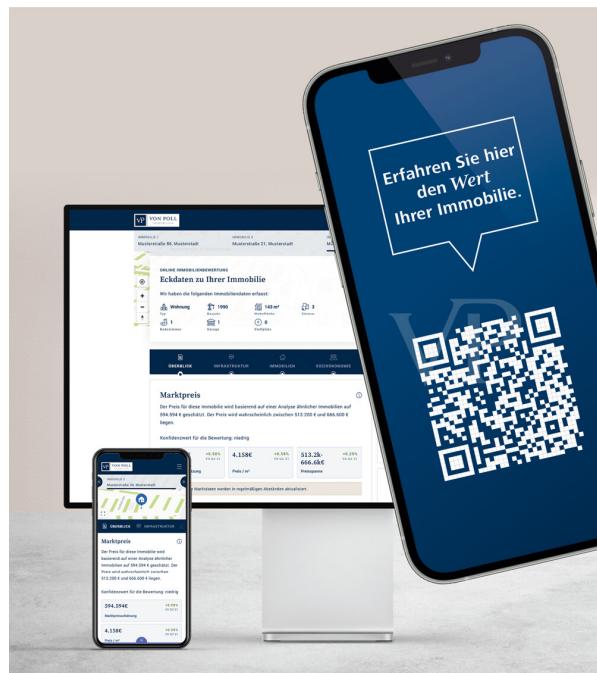
Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La proprietà



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



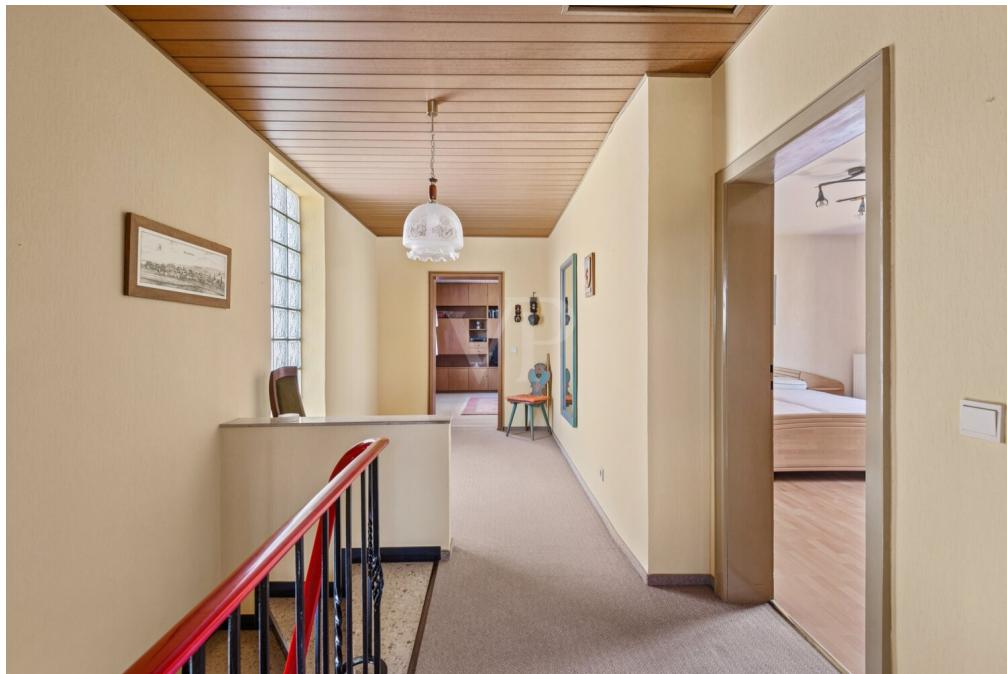
Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La proprietà



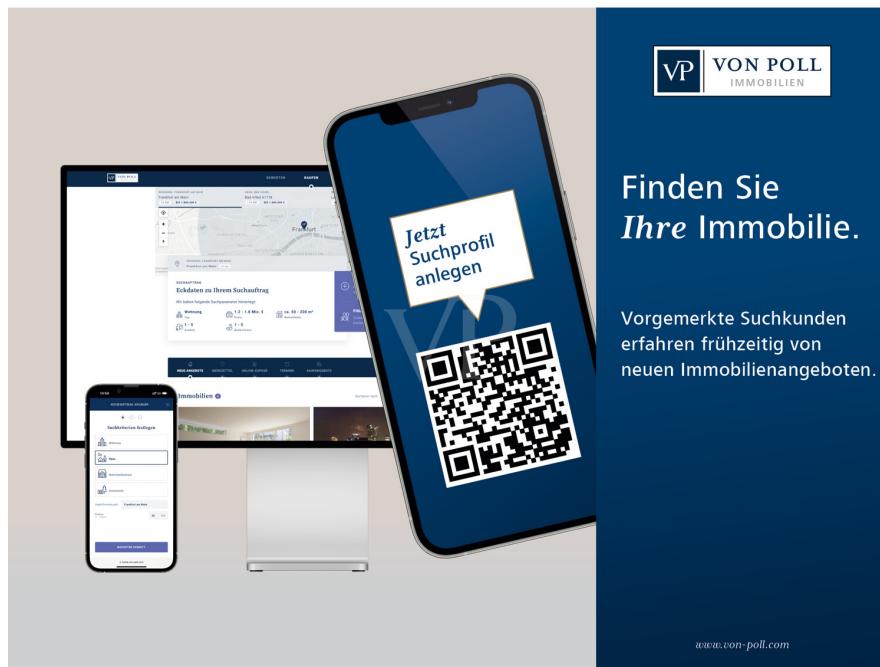
Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

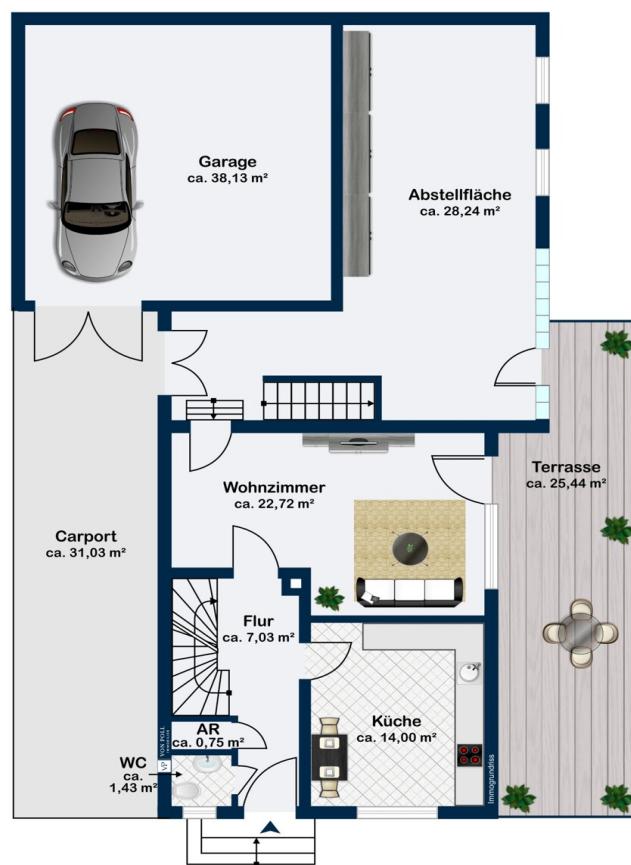
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

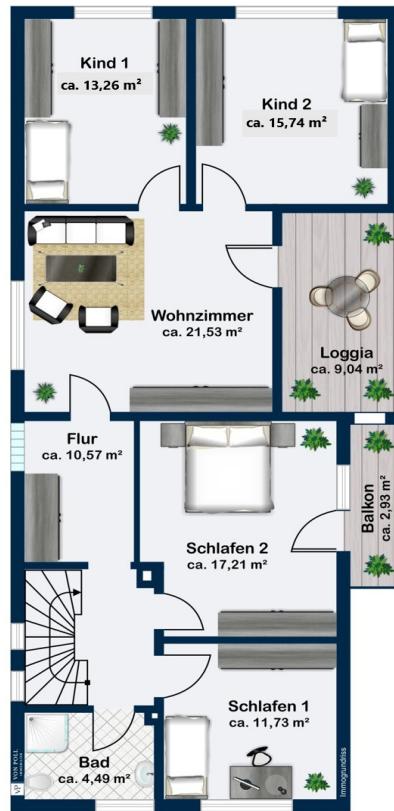
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

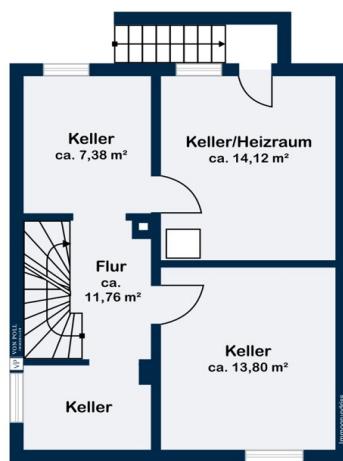
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## 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: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa casa indipendente ben tenuta colpisce per la sua generosa superficie abitabile di circa 149 m<sup>2</sup> e un terreno soleggiato di circa 639 m<sup>2</sup>, ideale per famiglie che cercano ampio spazio per la vita in comune e la libertà di espressione. La tranquilla posizione residenziale garantisce una vita rilassata, mentre la proprietà offre una varietà di possibilità di progettazione del paesaggio. Un secondo accesso al giardino può essere aggiunto a seconda dei vostri desideri, perfetto per un camper, una roulotte o un parcheggio aggiuntivo. Costruita nel 1963 e ampliata nel 1974, la casa offre un totale di sei stanze, tra cui due ampi soggiorni e quattro camere da letto. Un bagno, un WC per gli ospiti e una cucina in stile rustico ben tenuta con elettrodomestici garantiscono una vita confortevole, anche per famiglie numerose. Il seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio e ci sono anche circa 28 m<sup>2</sup> di ulteriore potenziale di sviluppo al piano terra. Due posti auto in garage, due posti auto coperti e almeno un ulteriore posto auto esterno sono disponibili per i vostri veicoli. La casa è molto ben tenuta ed è stata parzialmente ristrutturata. Sono ancora necessari alcuni lavori di ristrutturazione, che vi permetteranno di integrare le vostre idee e il vostro stile. Questa combinazione di posizione tranquilla, ampi spazi abitativi e opzioni di utilizzo flessibili rende questa proprietà una rara opportunità per chi cerca una casa con potenziale. La planimetria ben definita la rende una scelta interessante per chi apprezza sia lo spazio che la funzionalità. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona la posizione e i vantaggi di questa proprietà.

Certificazione Energetica - Consumo energetico finale: 337,2 kWh/m<sup>2</sup>a - Classe energetica: H - Fonte energetica principale: Gas - Anno di costruzione secondo la certificazione energetica: 1963

Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Dettagli dei servizi

- teil möbliertes und gepflegtes Einfamilienhaus
- ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse und ca. 12 m<sup>2</sup> große Loggia mit anschließendem Balkon
- Landhausküche mit Elektrogeräten
- Eingewachsener Garten mit Gartenhaus
- weitere Ausbaufläche von ca. 28 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 1993
- große Doppelgarage und großer Doppelcarport sowie mindestens ein weiterer freier Stellplatz
- voll unterkellert, große Nutzfläche im Kellergeschoss
- Badezimmer 2004 erneuert
- Doppelverglaste Kunststofffenster überwiegend 2006 erneuert
- Dachboden als Kofferboden zu nutzen

**Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Tutto sulla posizione

Dautenheim ist einer von vier Stadtteilen der Stadt Alzey und wurde 1972 eingemeindet. Mit ca. 500 Einwohnern, ist es ein liebenswertes Winzerdorf.

Alzey ist eine Stadt mit 20.000 Einwohnern. Alzey verfügt über eine hervorragende Infrastruktur zum Einkauf, beste Versorgung im ärztlichen Bereich und alle Schulformen. Der Stadtkern ist historisch gut erhalten. Sie finden hier Bäckereien und Metzgereien, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte, Restaurants, Buchläden, Vinotheken und vielfältige Einzelhandelsgeschäfte. Ab 2024 siedelt sich mit Eli Lilly ein weltweiter Pharmakonzern in Alzey an. Die heimliche Hauptstadt Rheinhessens ist direkt an die Autobahnen A 63 und A 61 angebunden. Als Teil der Wirtschaftsmetropole Rhein-Main ist Alzey neben einem überaus angenehmen Wohnort auch ein beliebter Unternehmensstandort.

Die Stadt verfügt über eine große Anzahl moderner Kindertagesstätten, einen Waldkindergarten, diverse Grundschulen, Realschulen, 3 Gymnasien und das rheinland-pfälzische Kunstgymnasium mit angegliedertem Internat. Im Nachbardorf Gau-Heppenheim befindet sich ebenfalls ein Kindergarten, der direkt über einen Kindergartenbus angebunden ist.

In Dautenheim wird auch gerne gefeiert, z. B. zur Kerb (1. Wochenende im Juli) trifft man sich zum fröhlichen Umtrunk mit heimischen Speisen. Am 1. Samstag im August lockt das Wälchesfest viele Besucher ins Wälchen, das sich mit seiner gemütlichen Atmosphäre als die beliebteste Veranstaltungsstätte in Dautenheim etabliert hat.

Abgerundet werden die traditionellen Feste durch kulturelle Aktivitäten der Winzer und Vereine, denn auch für sein reges Vereinsleben ist Dautenheim bekannt. Der größte unter ihnen, der TV Dautenheim, beherbergt über 450 Mitglieder in den Sparten Fußball, Tischtennis, Turnen, Tanzen und Volleyball

Mit dem Fahrrad ist man innerhalb von 10 Minuten am beliebten Selztal-Radweg und kann von dort aus die vielfältige rheinhessische Landschaft erleben.

Der Kulturwanderweg sowie der Mühlenwanderweg, der Planetenweg in den Weinbergen und die öffentlich zugängliche Streuobstwiese runden das Erlebnisangebot ab.

Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 337.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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



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

**Codice oggetto: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## 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)