

Freimersheim

Tolles Zweifamilienhaus für Sie und die ganze Familie in ruhiger Lage!

Codice oggetto: 25145269



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 455.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196,64 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.117 m²

Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

- 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: 25145269 - 55234 Freimersheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25145269	Prezzo d'acquisto	455.000 EUR
Superficie netta	ca. 196,64 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualificazione	1992
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1967	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	149.46 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	04.12.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

La proprietà



Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

La proprietà



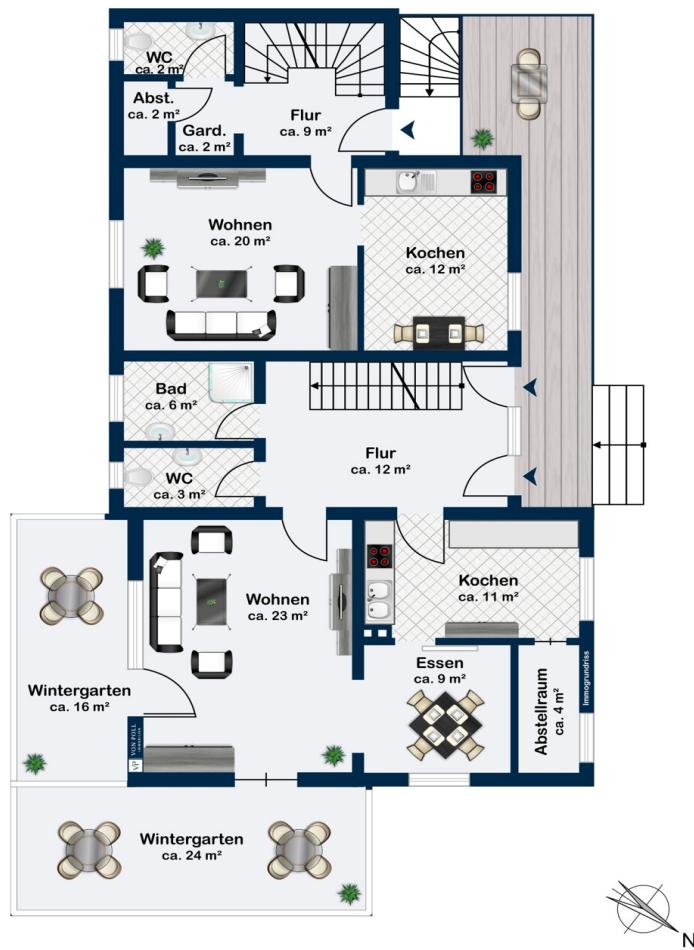
Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

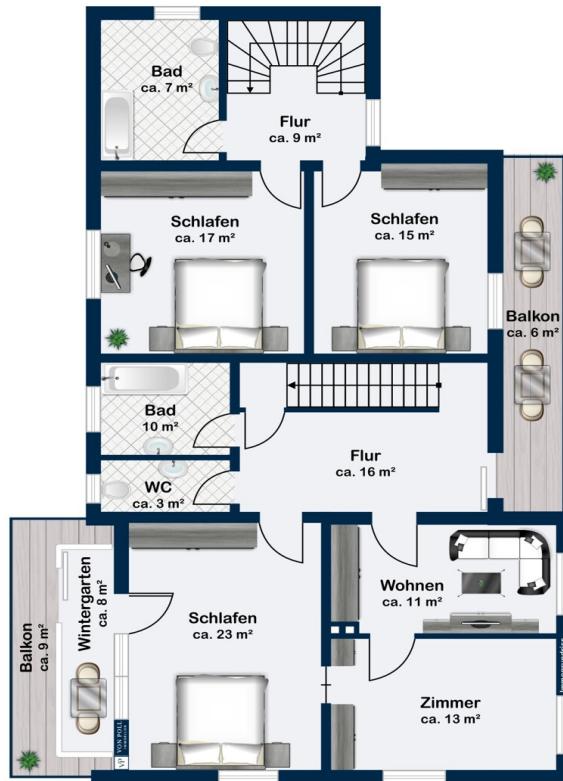
La proprietà



Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

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: 25145269 - 55234 Freimersheim

Una prima impressione

Wir freuen uns Ihnen hier, mit dieser besonderen Immobilie, Ihren lang ersehnten Wohntraum erfüllen zu können. Dieses gepflegte Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügigen Flächen, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eine besonders ruhige Lage in unmittelbarer Feldrandnähe. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1967 errichtet und 1992 durch einen Anbau erweitert. Im Zuge dieser Erweiterung wurde überwiegend das gesamte Gebäude auf den technischen und gestalterischen Stand der 1990er Jahre gebracht und präsentiert sich bis heute in einem sehr soliden und gepflegten Zustand.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 197 m² verteilt sich auf zwei vollständig separate Wohneinheiten. Das Haupthaus bietet ca. 121 m² Wohnfläche, während der Anbau mit ca. 76 m² zusätzlichen Wohnraum schafft. Insgesamt stehen neun Zimmer zur Verfügung, von denen mindestens vier hervorragend als Schlafzimmer genutzt werden können – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außen- und Aufenthaltsbereiche: Im Erdgeschoss befinden sich zwei große Wintergärten, die zu jeder Jahreszeit lichtdurchflutete Wohnqualität bieten. Im Obergeschoss ergänzt ein weiterer Wintergarten das Raumangebot. Zusätzlich stehen drei Balkone zur Verfügung.

Das weitläufige Grundstück mit einer Größe von ca. 1.117 m² unterstreicht den besonderen Wohnwert dieser Immobilie. Die ruhige, naturnahe Lage bietet viel Privatsphäre und Raum zur Erholung – ideal für Gartenliebhaber, Familien oder Ruhesuchende.

Praktisch und vielseitig zeigen sich auch die Nebenflächen: Das Ursprungshaus ist unterkellert und verfügt über einer Fläche von ca. 90 m². Darüber hinaus ist der Dachboden mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 90 m² ausgebaut und bietet zusätzliche Nutz- oder Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzend steht ein ca. 47 m² großer Abstellraum zur Verfügung, der sich ebenso gut als Hobby-, Lager- oder Feierraum eignet.

Für Fahrzeuge ist ebenfalls bestens gesorgt: Drei freie PKW-Stellplätze sowie zwei Garagenstellplätze stehen zur Verfügung. Möglich wäre auch das Abstellen im Hof von einem Wohnwagen oder Wohnmobil. Direkt an die Garagen schließt sich eine kleine

Werkstatt an – ideal für Handwerker, Bastler oder zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung aus dem Jahr 1995.

Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, ruhiger und unmittelbarer Feldrandlage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 149,46 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: E - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1967 / Anbau 1992

Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

Dettagli dei servizi

- zwei separate Wohneinheiten
- ruhige Lage
- schön angelegter Garten
- viele zusätzliche Nutz- und Nebenflächen
- viele Zimmer
- ausreichend PKW-Stellplätze und Platz für einen Wohnwagen oder ein Wohnmobil

Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

Tutto sulla posizione

Freimersheim, eingebettet im malerischen Rheinhessen, besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die kleine Gemeinde mit rund 673 Einwohnern bietet eine sichere und familienfreundliche Umgebung, die durch eine Bahnhaltstelle im 1 km entfernten Wahlheim mit stündlichen Verbindungen nach Mainz und Frankfurt sowie den direkten Anschluss an die A63 hervorragend an die umliegenden urbanen Zentren angebunden ist. Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und verlässlicher Verkehrsanbindung schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Hier erleben Familien eine behagliche Wohnatmosphäre, in der Nachbarschaft und Zusammenhalt großgeschrieben werden. Die gepflegte Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie ein Sportplatz und ein aktiver Fußballverein fördern nicht nur die körperliche Aktivität, sondern auch das soziale Miteinander. Diese ländliche Oase bietet jungen Familien einen sicheren Rückzugsort mit viel Raum für gemeinsames Wachstum und Entfaltung.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen besonders attraktiv: Kindergärten wie der Kindergarten Wahlheim sind in etwa 5 Minuten erreichbar, während Grundschulen in Mauchenheim und Stetten in rund 10 Minuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Freimersheim, nur etwa 9 Minuten zu Fuß entfernt, und mehrere Buslinien gewährleistet, dass Kinder und Eltern bequem und sicher zu weiterführenden Schulen und Freizeitangeboten gelangen. Gesundheitsversorgung und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Alzey und in Kirchheimbolanden, welche mit dem Zug, dem PKW oder Bus gut erreichbar sind, und bieten eine umfassende Versorgung für die ganze Familie. Freizeitlich laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, teilweise nur wenige Gehminuten entfernt, zu abwechslungsreichen Stunden im Freien ein und stärken das Gemeinschaftsgefühl.

In Freimersheim finden Familien einen behüteten Lebensraum, der Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch vereint – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern die Zukunft ihrer Liebsten mit Zuversicht gestalten können.

Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.46 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25145269 - 55234 Freimersheim

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com