

Albig

# Barocke Hofanlage mit Alleinstellungsmerkmal im Herzen von Albig!

Número da propriedade: 25145243



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

PREÇO DE COMPRA: 785.000 EUR • ÁREA: ca. 358,78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 690 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## Numa vista geral

Número da propriedade	25145243
Área	ca. 358,78 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1789
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	785.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2008
Área útil	ca. 223 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento

Aquecimento

Aquecimento por chão radiante

Gás

Certificado Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## O imóvel



Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## O imóvel



Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## O imóvel



Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## O imóvel



Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## O imóvel



Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## O imóvel



Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## O imóvel



Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

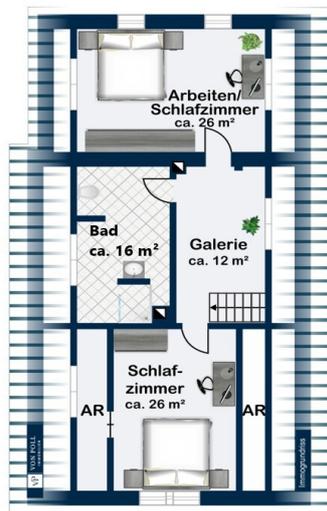
## O imóvel

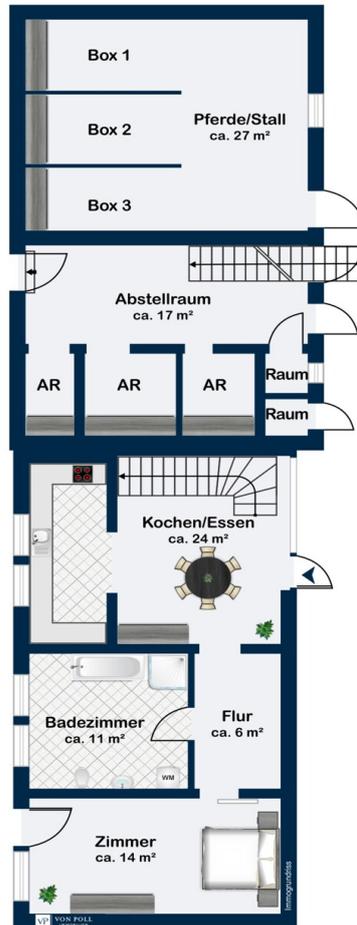


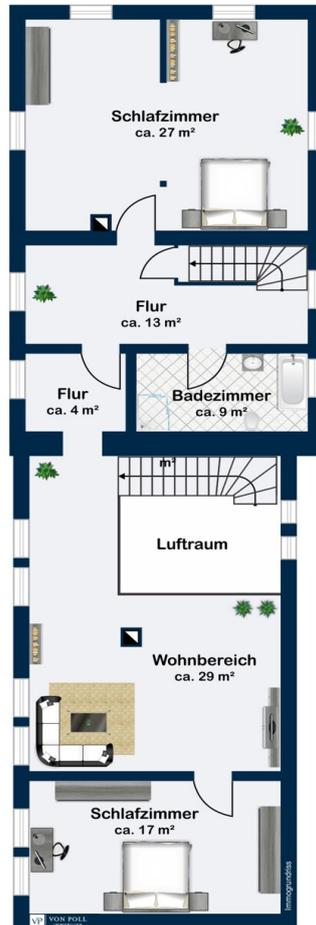
Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

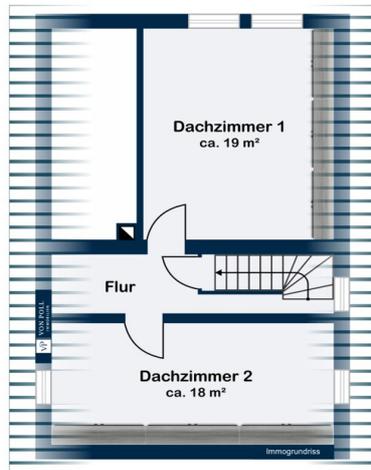
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig**

## Uma primeira impressão

Ein Ort, wie es ihn nur einmal gibt: Diese denkmalgeschützte barocke Hofanlage aus dem 18. Jahrhundert vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Mit viel Liebe zum Detail und großem Respekt vor der Geschichte wurde das Anwesen umfassend saniert und technisch wie energetisch auf einen, überwiegend, aktuellen Stand gebracht – ohne dabei auf den Erhalt alter Stilelemente zu verzichten.

Das Haupthaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche begeistert durch seine Atmosphäre und die gelungene Verbindung von Tradition und Gegenwart. Das ehemalige Knechtstaus wurde ab 2008 bis 2013 zu einem großzügigen Gästehaus mit ebenfalls rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche um- und angebaut – ideal für Freunde, Gäste oder auch für eine separate Nutzung.

Das rund 690 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zahlreiche Besonderheiten, die man anderswo vergeblich sucht: historisches Kopfsteinpflaster, ein ca. 40 m<sup>2</sup> großes Kellergewölbe, das heute als stimmungsvoller Festkeller dient, sowie die darüberliegende ca. 35 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Der geschlossene, uneinsehbare Innenhof schafft Privatsphäre und beherbergt eine ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse/Freisitzfläche – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein historisches Torhaus, ehemalige Ställe mit Ausbaupotenzial, ein ca. 27 m<sup>2</sup> großer Pferdestall mit drei Boxen sowie ein separater Gartenanteil von ca. 30 m<sup>2</sup> erweitern die Möglichkeiten zusätzlich.

Ob als repräsentatives Familienanwesen, für Mehrgenerationenwohnen, zum Wohnen und Arbeiten oder als Kombination aus Eigenheim und Vermietung – dieses Ensemble eröffnet einen außergewöhnlichen Spielraum an Nutzungsmöglichkeiten.

Ruhig gelegen im alten Ortskern und eingebettet in eine gewachsene Umgebung, präsentiert sich die Hofanlage als echtes Refugium mit Alleinstellungsmerkmal. Ein Ort, der Geschichte atmet und gleichzeitig modernste Ansprüche erfüllt – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Alle weiteren zeitlichen Umbauten der einzelnen Gebäude, ebenso wie die Flächenaufteilungen, finden Sie detailliert und aufgliedert unter den Punkten „Ausstattungen, Details“ sowie unter dem Punkt „Aufteilung“.

Lassen Sie sich sehr gerne bei einer Besichtigung Vorort von dieser exklusiven Immobilie überzeugen und die Details für sich sprechen.

Energiedaten Anbau am Knechthaus:

Endenergiebedarf: 106,21 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: D - wesentlicher

Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 2013

Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## Detalhes do equipamento

1789 zweiteiliger Stallbau

1799 eingeschossiger Putzbau

1904 weiterer Stallbau

1982 Übernahme bzw. Kauf des Hofes

ab 2004 umfangreiche Sanierungsarbeiten im Haupthaus und Nebengebäude

ab 2008 bis 2013 An und Umbau vom Knechthaus zum separatem Gästehaus

**Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig**

## Tudo sobre a localização

Die Ortsgemeinde Albig gehört zur Verbandsgemeinde Alzey-Land im Landkreis Alzey-Worms. Die Gemeinde ist geprägt durch Landwirtschaft und Weinbau. Für eine Landgemeinde mittlerer Größe verfügt Albig über eine außergewöhnlich gute Infrastruktur und ist an das überregionale Fernstraßennetz hervorragend angebunden.

Der örtliche Kindergarten und die Grundschule ersparen den Kindern lange Schulwege. Albig verfügt über ein reiches Vereinsleben, in dem sich die Bürger mit Sport und Kultur befassen können. Auch Touristen kommen auf ihre Kosten. Der rheinhessische Jakobspilgerweg führt durch die Gemarkung Albig. Auch ist die Gemeinde sehr gut an das offizielle Radwegenetz in Rheinhessen angebunden. Vom Albiger Bahnhof aus erreichen Radtouristen schnell die ausgeschilderte „Hiwwelroute“ und den „Selztalradweg“.

Die Bahnstrecke Mainz – Alzey- Kirchheimbolanden ist an den Rheinland-Pfalz-Takt angeschlossen. In 2 Minuten erreichen Sie die Kreisstadt Alzey.

Alzey bietet Ihnen eine umfangreiche Infrastruktur mit einem großen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen (Fitnesscenter, Freischwimmbad) sowie reichhaltige Arztversorgung und Banken. Hier befinden sich auch alle weiterführenden Schulformen (Gymnasien, Realschulen und ein Kunstgymnasium).

Über die A 63 erreichen Sie in 30 Minuten die Landeshauptstadt Mainz, und in 50 Minuten den Frankfurter Flughafen.

**Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig**

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25145243 - 55234 Albig

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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