

Alzey - Alzey Stadt

# Drei Zimmer! Starker Schnitt! Viele Möglichkeiten!

*Número da propriedade: 26145288*



**PREÇO DE COMPRA: 214.000 EUR • ÁREA: ca. 74,24 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt**

- **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: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26145288                                |
| Área                   | ca. 74,24 m <sup>2</sup>                |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1993                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 214.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                           |
| Certificado Energético válido até | 19.04.2032                    |
| Aquecimento                       | Gás                           |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 158.10 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1990                              |

Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt

## 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: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte, ca. 74 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1993 überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Perspektiven. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines überschaubaren 7-Parteienhauses und verbindet angenehmen Wohnkomfort mit einer gut nutzbaren Raumaufteilung.

Herzstück der Wohnung ist der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon, der den Wohnraum harmonisch erweitert und einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – beispielsweise als klassisches Schlaf- und Kinderzimmer oder als Kombination aus Schlafzimmer, Gästezimmer und Homeoffice.

Die vorhandene, moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten fügt sich praktisch in das Wohnkonzept ein. Das Tageslichtbad, mit Dusche und Badewanne, sorgt für eine angenehme Atmosphäre und verfügt zudem über einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien und Dinge des täglichen Bedarfs. Ergänzend steht ein separater Kellerabstellraum zur Verfügung.

Auch in puncto zeitgemäßer Infrastruktur ist die Wohnung gut aufgestellt: Ein vorhandener Glasfaseranschluss, welcher noch geschaltet wird, bietet beste Voraussetzungen für schnelles Internet und macht die Immobilie insbesondere auch für Berufstätige und das Arbeiten im Homeoffice interessant. Ein freier PKW-Stellplatz rundet das Angebot komfortabel ab.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 292 Euro. Das gepflegte Erscheinungsbild der Immobilie sowie die überschaubare Größe des Hauses mit lediglich sieben Wohneinheiten unterstreichen den attraktiven Gesamtcharakter. Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung, die Wohnung selbst verfügt über eine Fußbodenheizung.

Ob als neues Zuhause mit angenehmem Wohnkomfort oder als interessante Immobilie für die langfristige Kapitalanlage: Die gelungene Kombination aus drei Zimmern, zwei Schlafzimmern, Balkon, Stellplatz, Einbauküche, Fußbodenheizung, zusätzlichen Abstellmöglichkeiten und moderner Glasfaseranbindung macht diese Wohnung zu einem vielseitigen Angebot mit überzeugenden Rahmenbedingungen.

**Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt**

## **Detalhes do equipamento**

- 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung
- ca. 74,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 3,59 m<sup>2</sup> Balkon
- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- 1 PKW-Stellplatz vor dem Haus
- kein Aufzug
- Balkon und Kellerabstellraum
- Tageslichtbadezimmer mit Waschmaschinenanschluss

**Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt**

## **Tudo sobre a localização**

Alzey ist eine Stadt mit 20.000 Einwohnern. Alzey verfügt über eine hervorragende Infrastruktur zum Einkaufen, 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.

Seit 2024 hat sich mit Eli Lilly ein weltweiter Pharmakonzern in Alzey angesiedelt. 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.

Darüber hinaus befinden sich hier die Verwaltungen der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Kreises und das DRK-Krankenhaus. Viele Freizeit- und Kulturangebote, wie z. B. das Wartbergbad oder das Museum, machen Alzey weit über die Stadtgrenzen hinaus attraktiv.

**Número da propriedade: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt**

## 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 Irrtümern, Zwischenverkaufs 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: 26145288 - 55232 Alzey - Alzey Stadt**

## **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)**