

Wöllstein – Wöllstein

# Ehemalige Hofreite im Dornröschenschlaf! Ein Liebhaberobjekt für kreative Köpfe!

Objektnummer: 24145218



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 676 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24145218
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1967
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	232.32 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.05.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Die Immobilie



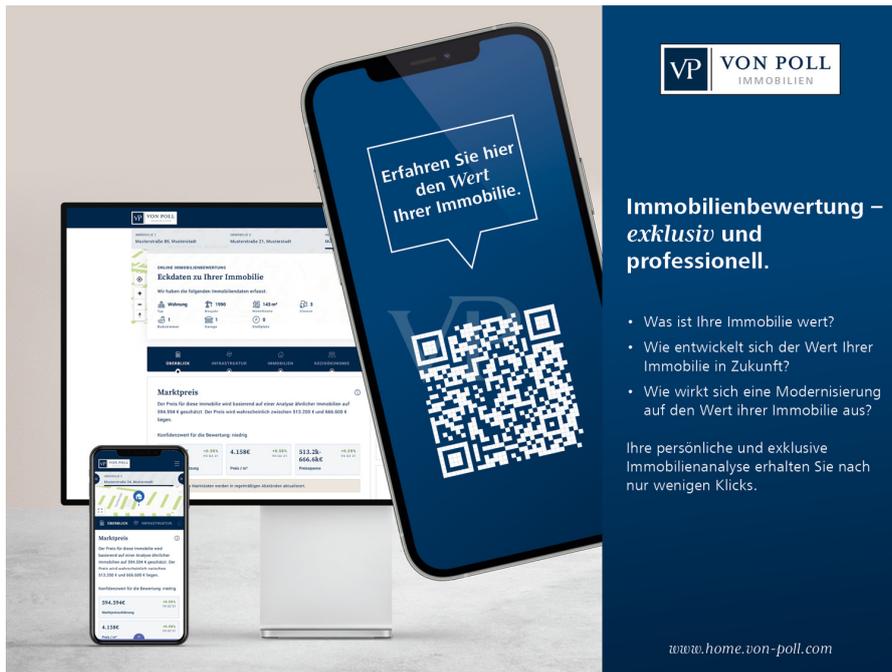
Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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?

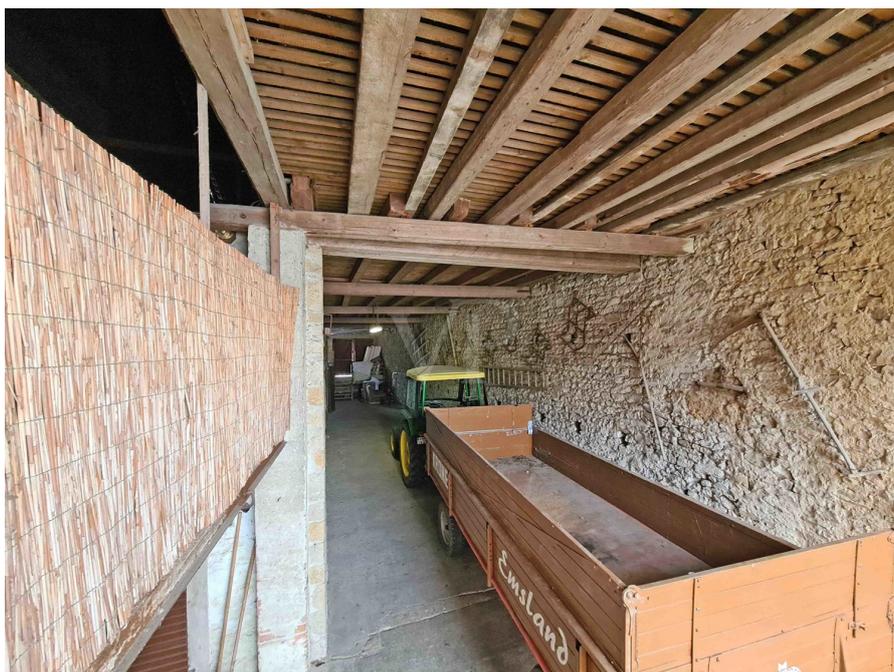
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Grundrisse





Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Ein erster Eindruck

Ehemaliges Bauernhaus sucht neue Liebe! Ein Liebhaberobjekt für kreative Köpfe, Handwerker und Familien! Diese ehemalige Hofreite bietet mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer ausbaufähigen Scheune mit insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> Grundfläche, zwei Keller, einem ehemaligen Stall, reichlich Platz um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Ob zum Arbeiten von zu Hause, spätere Gästezimmer oder auch als Mehrgenerationenhaus, der Vielfalt sind hier keine Grenzen gesetzt. Das Ursprungshaus wurde ca. im Jahre 1900 auf einem schönen, ca. 676 m<sup>2</sup> großem Grundstück im heutigen alten Ortskern von Wöllstein erbaut. 1967 wurde die Immobilie durch einen Anbau erweitert. Das Haus ist nicht unterkellert. Die angegebene Wohnfläche verteilt sich vom Erdgeschoss über das Obergeschoss mit insgesamt 6 Zimmern. Interessant und erwähnenswert dabei ist, dass davon 4 Zimmer als Schlafzimmer genutzt werden können. Mitte / Ende der 80er Jahre, wurden überwiegend fast alle Holzfenster mit Doppelverglasung erneuert. Auch wurde Anfang der 90er Jahre der Hauptstromverteilerkasten ausgewechselt. Ein flächenmäßig schöner Garten ist direkt von der Küche aus zu begehen und liegt sehr gut geschützt, umrandet von Steinmauern. Die bereits erwähnte, sehr gut instand gehaltene, frei stehende und große Scheune bietet Ihnen unfassbare Möglichkeiten für Ihren Lebensraum, Arbeit oder Ihren Fuhrpark. Die Ölzentralheizung von 1986 ist mit ihren insgesamt 8.000 Liter Tanks mehr als ausreichend. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielen Möglichkeiten und Vorteilen dieser Immobilie überzeugen. Um den heutigen technischen und energetischen Standard gerecht zu werden, bedarf es hier noch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Nutzen Sie unbedingt auch die Möglichkeit von umfangreichen staatlichen Förderprogrammen, bei denen Sie Zuschüsse oder günstige Darlehen für energetische und technische Sanierungen geltend machen können. Sprechen Sie uns diesbezüglich an, unsere Finanzierungsexperten helfen Ihnen dabei sehr gerne weiter. Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 232,32 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: G - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1900

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Ausstattung und Details

- großes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit vielen Zimmern
- abgeschlossener und überwiegend uneinsehbarer Hof, zusätzlich von der Parallelstraße erreichbar
- ca. 120 m<sup>2</sup> große Gartenfläche am Haus
- Ölzentralheizung mit 8.000 Liter Tanks
- ca. 350 m<sup>2</sup> Grundfläche der Scheune inkl. zwei Kellerräume plus einem ehemaligen Heuboden

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Alles zum Standort

Wöllstein ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wöllstein. Im Einzugsgebiet des Rhein-Main-Gebietes, erreichbar durch die nahen Autobahnen A63 und A61, an der B420 gelegen, finden Sie Wöllstein im schönen Rheinhessen. Sie ist eine lebendige Gemeinde mit ca. 4.638 Einwohnern. Sie bietet ein sehr gutes Angebot und eine gute Infrastruktur für Bürger und Besucher. Gastliche Restaurants und Straußwirtschaften, eine beachtliche Anzahl an Gästebetten in Pensionen und Gästehäusern. Ladengeschäfte der unterschiedlichsten Art, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind im Ort angesiedelt – die Dinge des täglichen Lebens findet man hier. Anwälte, Architekten, Steuerberater, Notar und andere bieten ihre Dienste an. Bäckereien, Getränkemarkt, Lebensmittelgeschäfte und Metzgerei sorgen dafür, dass fußläufig eingekauft werden kann: Wöllstein hat eine hervorragende Infrastruktur. Dies zeigt sich auch im Gesundheitswesen: Mehrere Allgemeinärzte, Internist, Kinderarzt, Zahnärzte, Ergotherapie, Ernährungsberatung, Fitnessclub, Heilpraktiker, Logopädie, Massage, Physiotherapie, ... alles ist hier zu finden. Für junge Familien bietet das Weindorf ein breites Spektrum von Kindergrippe bis Realschule plus, Freibad, Sportanlagen, Ferienspiele, Jugendtreff etc.

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

Objektnummer: 24145218 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44 Alzey  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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