

Alzey – Alzey Stadt

# Große und sehr gepflegte Maisonettewohnung mit Balkon und zwei Stellplätzen!

????????? ??????????: 22145170\_2



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

???? ??????: 264.000 EUR • ??????????: ca. 103 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ?????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	22145170_2	????? ???????	264.000 EUR
????????????	ca. 103 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
??????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	1		
????? ?????????????	1992		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	????????
		????????????	
		?????????	?????????

???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	125.00 kWh/m²a
??????????????	14.05.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1992
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ?????????





???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ?????????



???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ????????





???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ?????????



???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

?? ?????????



**VON POLL**

IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

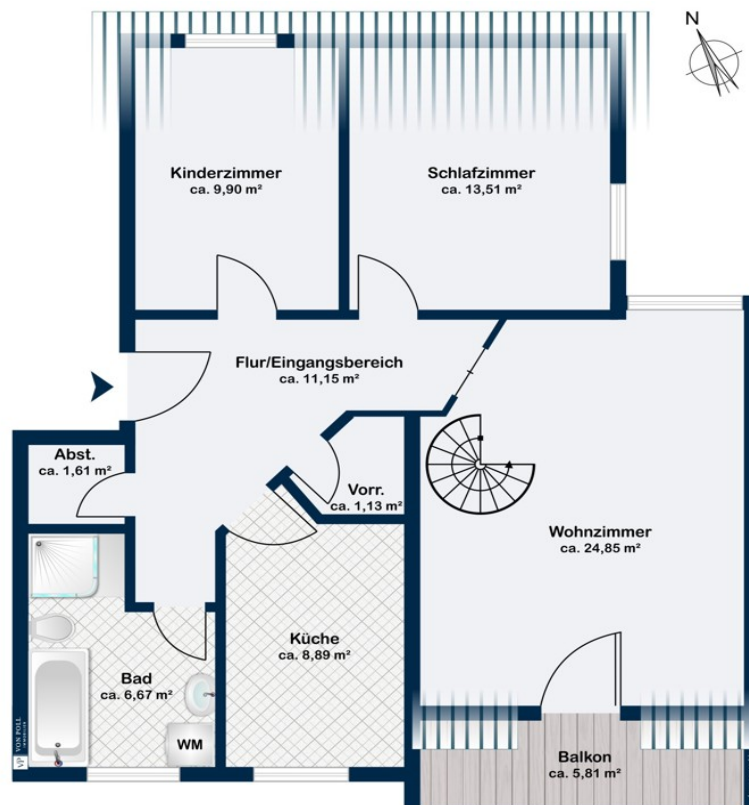
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

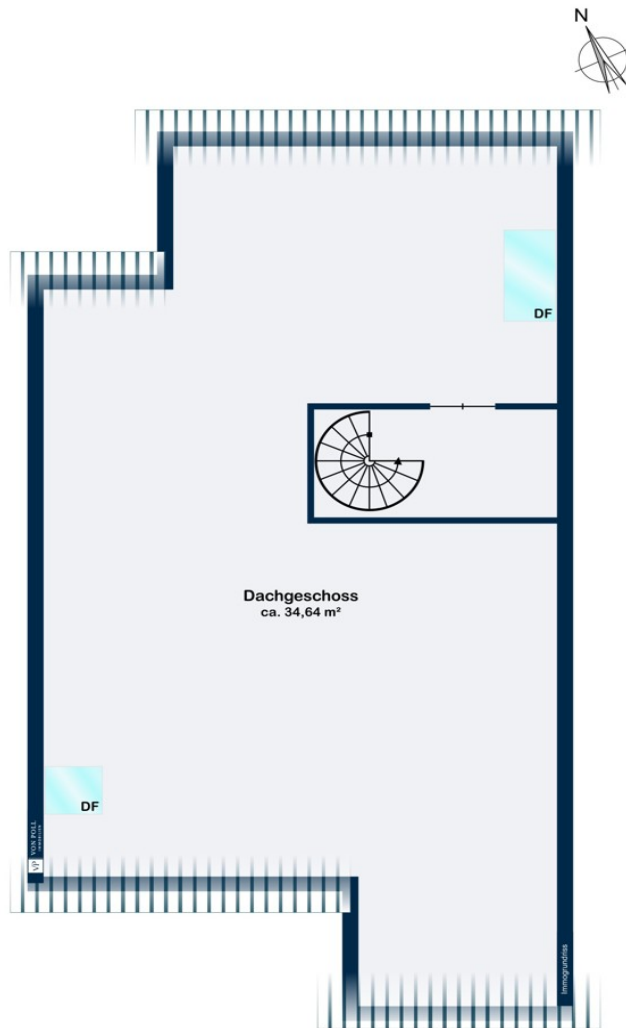
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.



???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen diese tolle und helle Maisonettewohnung vorstellen zu dürfen! Diese schön geschnittene Maisonettewohnung befindet sich im 2.Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet großzügigen Wohnkomfort auf ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit insgesamt 4 Zimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien oder Paare, die zusätzlichen Platz zu schätzen wissen. Das Gebäude wurde 1992 erbaut und liegt in einer ruhigen Seitenstraße, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum Alzey entfernt. Zurzeit ist die Wohnung vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 10.800 €, was sie auch für Kapitalanleger interessant macht. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 472 € inkl. Erhaltungsrücklage, wovon etwa 347 € auf die Mieter umlegbar sind. Hinter der Eingangstür befindet sich eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Auf der rechten Seite erreichen Sie die Küche, sowie das Tageslichtbad, welches mit einer Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein separater Abstellraum und eine Vorratskammer, befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Über die linke Seite des Flures gelangen Sie in ein Kinder- und ein Elternschlafzimmer. Mittelpunkt der sehr gepflegten Wohnung bildet das ca. 25 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Zugang zum südausgerichteten Balkon. Steigen Sie die im Wohnzimmer anliegende Wendeltreppe hoch in das Dachgeschoss, gelangen Sie in einen ca. 35 m<sup>2</sup> großen offenen Raum, der sehr gut als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ein weiterer Vorteil ist der eigene Kellerabstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zur Wohnung gehören zudem zwei Außenparkplätze, die den Bewohnern den Komfort eines stressfreien Parkens bieten. Dank des gepflegten und kürzlich renovierten Zustands der Wohnung können Sie ohne große Renovierungsarbeiten einziehen oder mit der Vermietung fortfahren. 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. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser sehr gepflegten Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 125 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: D - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1992



??????? ????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

????????????????? ??? ???? ????????

- Maisonnettewohnung
- zwei PKW-Stellplätze
- südausgerichteter Balkon
- Tageslicht Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
  
- Fenster mit Doppel-Isolierverglasung aus Kunststoff
- Fliesen- und Laminatboden
- Abstell- und Vorratsraum in der Wohnung
  
- Kellerabstellraum
- monatliches Hausgeld in Höhe von 472 €, davon circa 347 € auf die Mieter umlegbar
- aktuelle Jahresnettokaltmiete von 10.800 €

???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

??? ??? ??? ????????????

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. 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.

??????? ????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 22145170\_2 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)