

Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

# Viel Platz für die ganze Familie in sehr ruhiger Lage!

????????? ??????????: 23145202\_1



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

???? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 631 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

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

???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23145202_1	????? ???????	175.000 EUR
????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
??????????	2		
????? ?????????????	1900		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

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

???????????	?????????? ??????????	??????????????????	BEDARF
????????????		?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ???????	229.97 kWh/m²a
??????????????	03.11.2033	?????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

??????? ???????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ????????



???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ?????????



???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ?????????



???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ?????????





???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ?????????



???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ?????????



**VP 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)



??????? ????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ????????



??????? ???????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ????????



???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

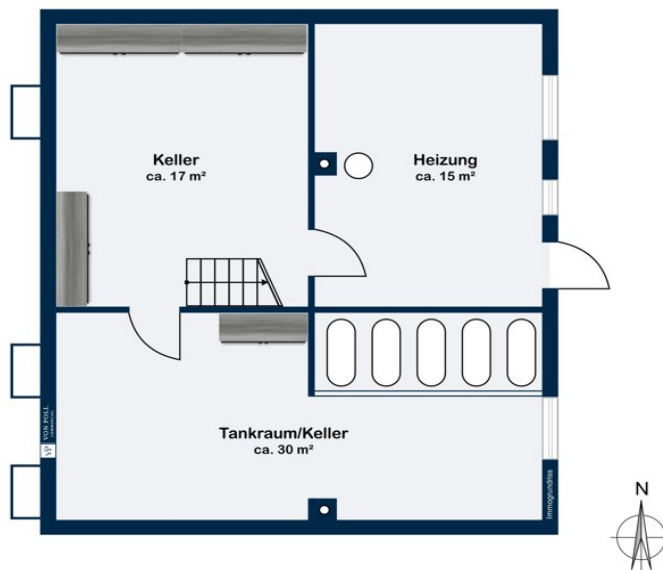
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

??????







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



??????? ???????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

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

Herzlich Willkommen in diesem ruhig gelegenen Reihenhaus im Herzen von Nieder-Wiesen! Das um ca. 1900 erbaute, 1964 aufgestockte und später nochmals angebaute Reihenhaus besticht mit seinen ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und verläuft auf einem ca. 631 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Erdgeschoss unterteilt sich auf ca. 63 m<sup>2</sup> in zwei Schlafzimmer, eine Küche, Badezimmer mit Dusche und ein Wohnzimmer mit offenem Zugang zu einem der Schlafzimmer. Die Küche befindet sich derzeit im Renovierungsstopp, weshalb keine Einbauküche vorhanden ist. Im Obergeschoss finden sich auf ca. 115 m<sup>2</sup> drei weitere Schlafzimmer, die beliebig genutzt werden können. Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne und Waschmaschinenanschluss. Durch die Küche erreicht man den offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Loggia, sowie der ca. 33 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit tollem Blick über Nieder-Wiesen und den eigenen Garten. Eine eventuelle Ausbaureserve, wäre nach vorhergehender Prüfung im Dachgeschoß aller Voraussicht nach möglich. Durch die Zimmeranzahl und den durchdachten Grundriss eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen wollen, Mehrgenerationen oder aber Paare die Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpfen möchten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Trennung in zwei separate Wohneinheiten, sodass auch die Variante von Wohnen und Vermieten in Frage käme. Die ca. 47 m<sup>2</sup> große Doppeltandemgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sowie ca. 20 m<sup>2</sup> weitere Nutzfläche im Nebenraum. Durch einen kleinen Innenhof hinter dem Gebäude gelangen Sie in den großen Garten der Ihnen vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Zusätzlichen Stauraum finden Sie außerdem noch in einem ca. 24 m<sup>2</sup> großen Nebengebäude, sowie im ca. 62 m<sup>2</sup> großen Keller und einem kleinen ehemaligen Stall. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005, mit einem Brenner von 2020. Zwei weitere Parkmöglichkeiten, sowie ein Brunnen zur Gartenbewässerung vor dem Haus, runden das Angebot ab. Um den heutigen Standards gerecht zu werden, bedarf es noch an weiteren umfangreichen Renovierungs- und Sanierungs Arbeiten. Nutzen Sie unbedingt 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 gerne vor Ort bei einer Besichtigung von dieser Immobilie überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bedarfsausweis - Endenergieverbrauch: 229,97 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: G - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1900

???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

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

- Ölzentralheizung aus 2005, Brenner von 2020, 4.000 Liter Tanks
- separate Erdgeschoss und Obergeschoss Wohnung möglich
- Tandemdoppelgarage und zwei freie Stellplätze
- vollunterkellert
- großer Garten und Brunnen
- Werkstatt und zwei weitere Nebengebäude
- Terrasse mit Aussicht

??????? ???????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

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

Nieder-Wiesen ist eine kleine idyllische gelegen Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms mit einer Bevölkerung von ca. 620 Einwohnern und gehört zur Verbandsgemeinde Alzeyer-Land. Neben verschiedenen Freizeiteinrichtungen wie einem Fußballplatz, einen Tennisplatz direkt im Dorfzentrum gibt es noch eine Grillhütte mit Zellplatz. Eine kommunaler Kindergarten. Eine ca. 5 km entfernte Grundschule befindet sich in Erbes-Büdesheim. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Alzey. Die Busverbindung von und zur ca. 11 km entfernten Kreisstadt Alzey, wo auch der nächste Bahnhof ist, gibt es Werktags. Außerdem bestehen täglich mehrere Ruftaxi-Verbindungen. Im ca. 5 km entfernten Nachbarort Wendelsheim finden Sie im dortigen Discounter alles für den täglichen Bedarf. Der Ort liegt recht zentral zwischen den nächst größeren Städten: ca. 29 km nach Bad Kreuznach, ca. 31 km nach Mainz, ca. 33 km nach Worms und ca. 36 km nach Bingen. Auch Kaiserslautern mit ca. 50 km, Wiesbaden mit ca. 55 km, sowie Frankfurt und Ludwigshafen mit ca. 68 km sind schnell zu erreichen.

??????? ???????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 229.97 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.

???????? ??????????: 23145202\_1 - 55234 Nieder-Wiesen – Nieder-Wiesen

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

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

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)