

Mauchenheim – Mauchenheim

# Einfamilienhaus im Dornröschenschlaf sucht Handwerker, der es wachküsst!

????????? ??????????: 25145234



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

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 118,79 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 529 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

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

???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25145234	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 118,79 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		??????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
????????????	1	????????	?????????, WC
????? ??????????????	1971	??????????????	?????????????, ??????
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????????????????????????	

???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	314.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971

???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ?????????



???????? ??: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ????????





???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ?????????



??????? ???????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ????????



???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ?????????



???????? ?????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

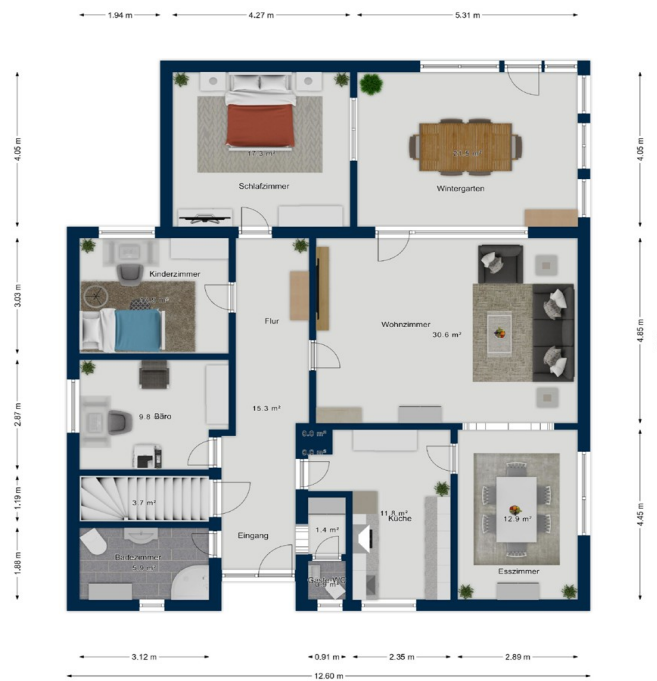
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

???????? ?????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

??????





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

??????? ???????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

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

Wer wohnen auf einer Ebene, mit weiteren Ausbauflächen im Kellergeschoss sucht und sich hier handwerklich austoben möchte, für den haben wir hier das richtige Haus gefunden! Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1971, das sich ideal für Familien oder Paare eignet, die großzügigen Wohnraum in unmittelbarer und ruhiger Ortsrandlage suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 529 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz und Privatsphäre. Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohn-/Esszimmer, welches mit einem Anschluss für einen Holz- oder Pelletofen ausgestattet ist. Dieser sorgt für gemütliche Abende mit wohliger Wärme. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse bzw. diese wurde wettergeschützt als Wintergarten genutzt. Ebenfalls vom Wohnzimmer aus gelangt man in den separaten Essbereich, der durch die angrenzende Küche mit dem Dielen- und Eingangsbereich des Hauses verbunden ist. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Rückzugsort, Home-Office oder Kinderzimmer. Ein hell gefliestes Badezimmer, renoviert im Jahre 2005, ebenso ein Gäste-WC runden diese Etage ab. Eine Besonderheit besteht darin, dass Sie im Kellergeschoss weitere Nutzflächen von ca. 85 m<sup>2</sup> haben und hier noch drei weitere Zimmer zu Wohnzwecken entstehen könnten. Auch ist der Zugang über die beiden angeschlossenen Garagen, die einen komfortablen Übergang zum Wohnbereich ermöglichen und bei schlechtem Wetter zusätzlichen Schutz beim Heimkommen bieten, ein weiterer Vorteil dieser Immobilie. Das Haus überzeugt durch seine praktische und durchdachte Raumaufteilung und bieten somit eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und das Grundstück bietet darüber hinaus reichlich Potenzial für Gartenliebhaber und lädt im Sommer zu entspannten Stunden im Freien ein. Die ruhige Ortsrandlage garantiert eine gute Wohnqualität mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur und Nahversorgung. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahre 1985, bei der der Brenner 2024 erneuert wurde. Um das Haus auf einen heutigen technischen und energetischen Stand zu bringen, bedarf es hier noch an umfangreichen Sanierungsmaßnahmen. Nutzen Sie unbedingt die Möglichkeit von ausgewählten 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. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näherzubringen. Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 314,8 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: H -



wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1971

???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

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

- Einfamilienhaus in ruhiger Ortslage
- wohnen auf einer Ebene
- Badezimmer ca. 2005 modernisiert
- überdachte Terrasse / Wintergarten und Garten mit Gartenhaus
- Ölzentralheizung von 1985, Brenner neu, 2.000 Liter Tankvolumen
- Holzofenkamin im Wohn- und Essbereich
- weitere Ausbauf Flächen im Keller und weitere Abstellmöglichkeiten auf dem großen Dachboden
- zwei PKW Garagen und zwei freie Stellplätze vor den Garagen
- ca. 227 m<sup>2</sup> Gartenfläche

???????? ?????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

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

Die Gemeinde gehört mit ihren circa 970 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Alzey-Land im Landkreis Alzey-Worms. Mauchenheim verfügt über einen eigenen Kindergarten, sowie eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in Alzey. Der Ort beherbergt außerdem zahlreiche Vereine, die das Gemeindeleben bereichern. Eine direkte Anbindung an die Autobahn A63, die zwischen Mainz und Kaiserslautern verläuft, ist ebenfalls gegeben. Die Kreisstadt Alzey ist circa 10 Minuten entfernt, ebenso wie die Residenzstadt Kirchheimbolanden in circa 8 km Entfernung.

??????? ???????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 314.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25145234 - 67294 Mauchenheim – Mauchenheim

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

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

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)