

Alzey / Dautenheim – Dautenheim

Gepflegter Bungalow in ruhiger Feldrandlage und schönem Grundstück sucht neue Familie!

????????? ??????????: 25145236



www.von-poll.com

???? ??????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 128 m² • ??????: 3.5 • ?????? ????: 859 m²

??????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

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

???????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25145236
???????????	ca. 128 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	3.5
????????????? ???	2
??????????	
??????????	2
????? ?????????????	1981
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ???????	415.000 EUR
?????	???????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	???????
?????????????	
???????	?????????, WC ?????????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ??????????	141.93 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.03.2035	???????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1981

???????? ??: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

?? ???????



??????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

?? ????????



??????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

?? ????????



??????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

?? ????????



**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



??????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

?? ????????



???????? ??????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

?? ????????



???????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

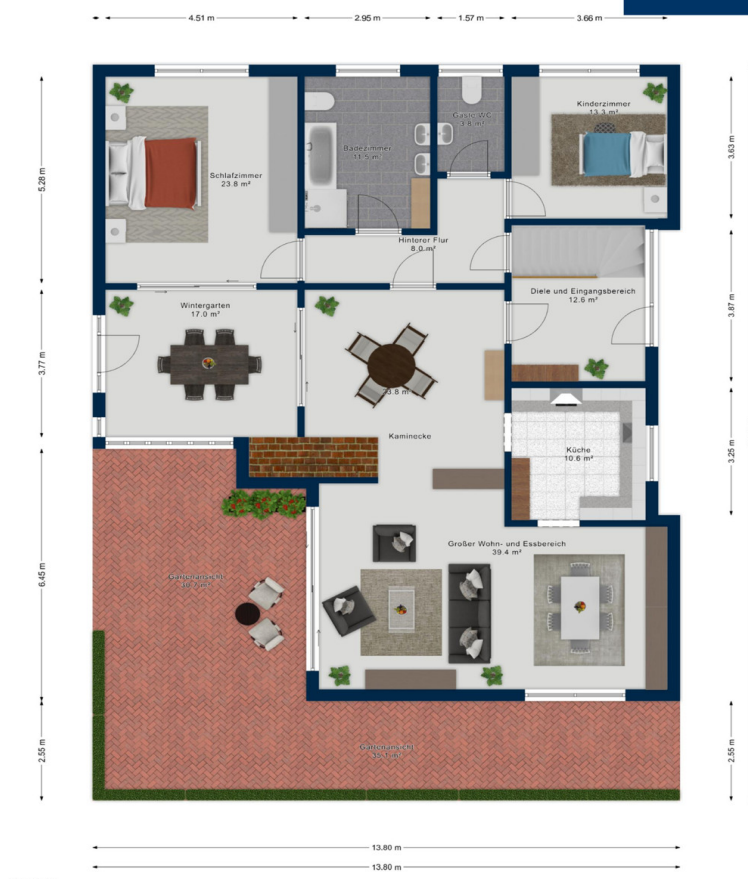
?? ?????????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom.

??????? ???????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
 ????? ???, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

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

Wir freuen uns Ihnen dieses Einfamilienhaus mit Möglichkeit zum Wohnen auf einer Ebene, in direkter Feldrandlage präsentieren zu dürfen! Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Massivbauweise, erbaut im Jahr 1981, das sich ideal für Familien oder Paare eignet, die großzügigen Wohnraum in ruhiger Feldrandlage suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 859 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz und Privatsphäre. Der Bungalow wird komplett möbliert und eingeräumt verkauft. Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohn-/Esszimmer, welches mit einem einladenden gemauerten Kamin ausgestattet ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die ca. 18 m² große Terrasse, die einen schönen Ausblick auf den Garten, mit zwei Gartenhäusern bietet. Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Ebenso kann man es sich im Wintergarten, der über die Kaminecke zu erreichen ist, auch bei kühleren Tagen gemütlich machen und den Ausblick in die Natur genießen. Die Landhausküche, mit Elektrogeräten, erfüllt alle Wünsche und bietet genügend Platz für kulinarische Aktivitäten. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Rückzugsort, Home-Office oder Kinderzimmer. Das Büro im Kellergeschoss kann hier zu Wohnzwecken als weiteres Zimmer genutzt werden. Ein großzügiges, 2018 erneuertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sorgt für einen entspannten Start in den Tag. Das Gäste-WC wurde ebenfalls 2018 erneuert. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahre 2001, die eine behagliche Wärme garantiert. Alle Räume sind in einem sehr gepflegten Zustand und bieten eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus überzeugt durch seine praktische Gestaltung und die durchdachte Raumaufteilung. Das Grundstück bietet darüber hinaus einen eingewachsenen, gepflegten Garten für Gartenliebhaber und lädt im Sommer zu entspannten Stunden im Freien ein. Die ruhige Feldrandlage garantiert eine hohe Wohnqualität mit guter Anbindung an umliegende Infrastruktur und Nahversorgung. Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich alle in der Nähe und sind bequem erreichbar. Zusätzlich rundet eine Garage, sowie ein Freiplatz für Ihre PKWs dieses Angebot ab. Weitere großzügige Staufläche finden Sie außerdem in einem großen Speicher, sowie im Kellergeschoss. Das Kellergeschoss bietet mit einem großzügigen Hobbyraum mit ca. 32 m², einer Sauna und weiteren Nutzflächen mit ca. 50 m² mit direktem Zugang zur Garage noch mehr Potenzial für Ihre Gestaltungsfähigkeit. Diese Immobilie ist ideal für all jene, die Wert auf ein großzügiges und gut gelegenes Zuhause mit praktischen Annehmlichkeiten legen. Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen

dieses Hauses zu überzeugen. Es erwartet Sie eine Immobilie, die durch ihre gut durchdachte und funktionale Gestaltung besticht und Ihnen und Ihrer Familie ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung näherzubringen. Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 141,93 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: E - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1981

??????? ???????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

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

- voll möblierter und eingerichteter Bungalow
- ca. 18 m² große Terrasse und angrenzenden, ca. 17 m² großer Wintergarten
- Wohnen auf einer Ebene
- Eingewachsener Garten mit zwei Gartenhäusern
- Gemauerter Kamin (auch im Wintergarten)
- Ölzentralheizung 3 x 2.000l aus dem Jahr 2001
- große Einzelgarage mit direktem Zugang zum Haus, sowie ein weiterer freier Stellplatz
- vollunterkellert, große Nutzfläche im Kellergeschoss, Büro zu Wohnzwecken nutzbar
- Einbausauna mit Duschbad im Kellergeschoss
- Gäste-WC und Hauptbad im Jahr 2018 erneuert
- Großer Dachboden

??????? ???????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

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

Dautenheim ist einer von vier Stadtteilen der Stadt Alzey und wurde 1972 eingemeindet. Mit ca. 500 Einwohnern, ist es ein liebenswertes Winzerdorf. 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. In Dautenheim wird auch gerne gefeiert, z. B. zur Kerb (1. Wochenende im Juli) trifft man sich zum fröhlichen Umtrunk mit heimischen Speisen. Am 1. Samstag im August lockt das Wäldchesfest viele Besucher ins Wäldchen, das sich mit seiner gemütlichen Atmosphäre als die beliebteste Veranstaltungsstätte in Dautenheim etabliert hat. Abgerundet werden die traditionellen Feste durch kulturelle Aktivitäten der Winzer und Vereine, denn auch für sein reges Vereinsleben ist Dautenheim bekannt. Der größte unter ihnen, der TV Dautenheim, beherbergt über 450 Mitglieder in den Sparten Fußball, Tischtennis, Turnen, Tanzen und Volleyball. Mit dem Fahrrad ist man innerhalb von 10 Minuten am beliebten Selztal-Radweg und kann von dort aus die vielfältige rheinhessische Landschaft erleben. Der Kulturwanderweg sowie der Mühlenwanderweg, der Planetenweg in den Weinbergen und die öffentlich zugängliche Streuobstwiese runden das Erlebnisangebot ab.

??????? ?????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 141.93 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25145236 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

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

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

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44 Alzey
E-Mail: alzey@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com