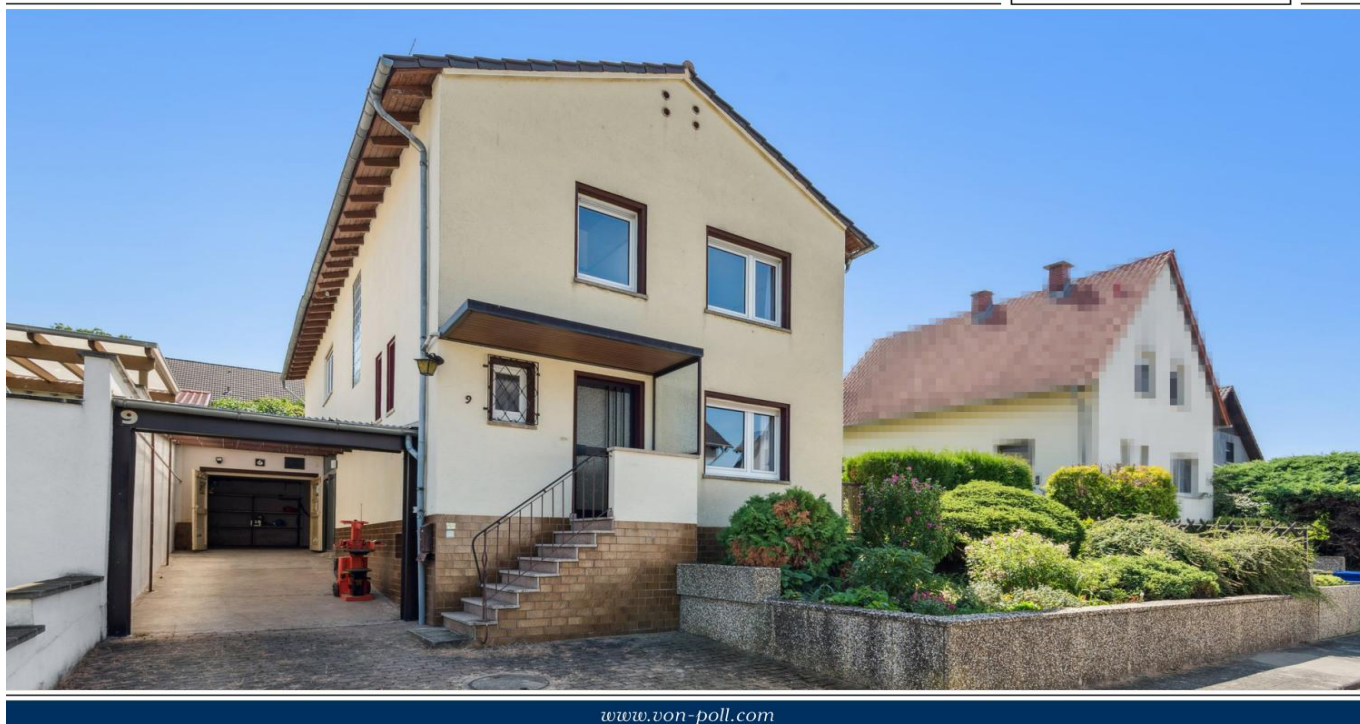


Alzey / Dautenheim – Dautenheim

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus sucht neue Familie!

CODE DU BIEN: 25145253



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 639 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25145253                                            |
| Surface habitable      | ca. 149 m²                                          |
| Type de toiture        | à deux versants                                     |
| Pièces                 | 6                                                   |
| Chambres à coucher     | 4                                                   |
| Salles de bains        | 1                                                   |
| Année de construction  | 1963                                                |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 113 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 337.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1963                      |

CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

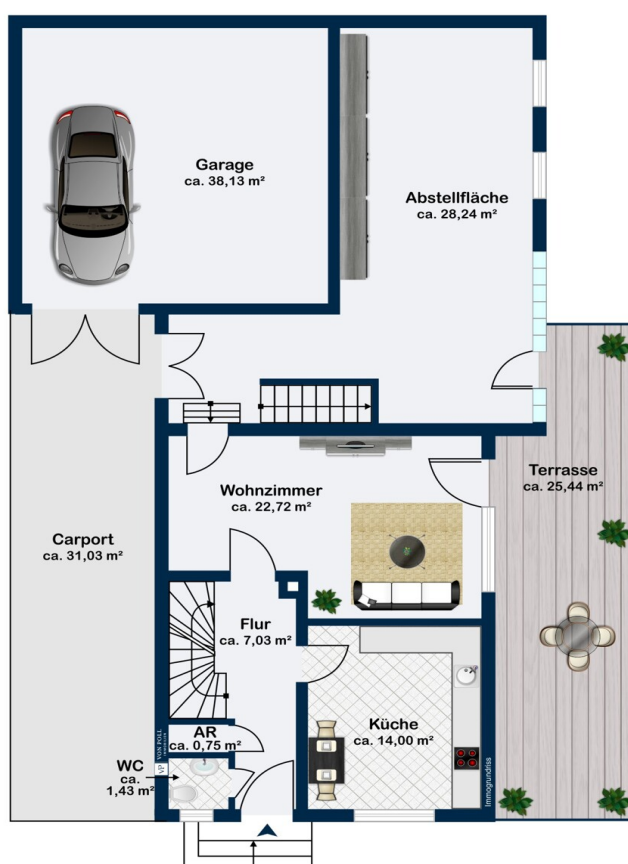
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

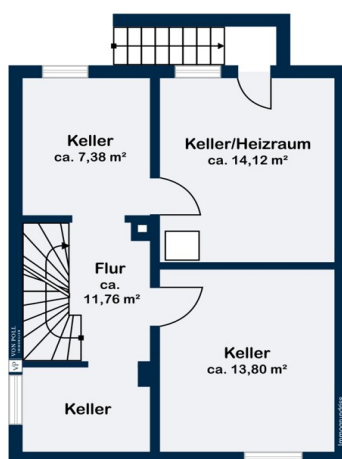
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von rund 149 m<sup>2</sup> und einem sonnigen Grundstück von etwa 639 m<sup>2</sup> – ideal für Familien, die viel Raum für gemeinsames Leben und individuelle Entfaltung suchen. Die ruhige Wohnlage sorgt für entspanntes Wohnen, während das Grundstück vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine zweite Einfahrt zum Garten könnte nach Ihren Wünschen realisiert werden – perfekt etwa für Wohnmobil, Anhänger oder zusätzliche Parkmöglichkeiten.

Das im Jahr 1963 erbaute und 1974 erweiterte Haus bietet insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei großzügige Wohnzimmer, vier Schlafzimmer. Ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine gepflegte Landhausküche mit Elektrogeräten ermöglichen eine komfortable Nutzung, auch für größere Familien. Der unterkellerte Bereich des Hauses schafft zusätzlichen Stauraum, ebenso stehen Ihnen im Erdgeschoss weitere, ca. 28 m<sup>2</sup> an Ausbaufäche zur Verfügung. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagenplätze, zwei Carportplätze und mindestens ein weiterer Stellplatz im Freien bereit.

Das Haus präsentiert sich sehr gepflegt und wurde teilweise renoviert. Einige Sanierungen stehen jedoch noch an, sodass Sie hier Ihre eigenen Ideen und Ihren Stil einbringen können. Diese Kombination aus ruhiger Lage, großzügiger Wohnfläche und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Potenzial suchen. Die klare Raumstruktur macht das Objekt zu einer attraktiven Wahl für Interessenten, die Platz und Funktionalität gleichsam schätzen.

Lassen Sie sich sehr gerne bei einer Besichtigung Vorort von der Lage und den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen.

Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 337,2 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: H - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1963

CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Détails des commodités

- teil möbliertes und gepflegtes Einfamilienhaus
- ca. 25 m<sup>2</sup> große Terrasse und ca. 12 m<sup>2</sup> große Loggia mit anschließendem Balkon
- Landhausküche mit Elektrogeräten
- Eingewachsener Garten mit Gartenhaus
- weitere Ausbaufäche von ca. 28 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 1993
- große Doppelgarage und großer Doppelcarport sowie mindestens ein weiterer freier Stellplatz
- voll unterkellert, große Nutzfläche im Kellergeschoss
- Badezimmer 2004 erneuert
- Doppelverglaste Kunststofffenster überwiegend 2006 erneuert
- Dachboden als Kofferboden zu nutzen

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Tout sur l'emplacement

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. Im Nachbardorf Gau-Heppenheim befindet sich ebenfalls ein Kindergarten, der direkt über einen Kindergartenbus angebunden ist.

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.

**CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 337.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25145253 - 55232 Alzey / Dautenheim – Dautenheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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