

Dintesheim

Charmantes Einfamilienhaus – überwiegend modernisiert und vielseitig nutzbar!

???????? ?????: 25145239_2



www.von-poll.com

???? ?????: 225.000 EUR • ??????: ca. 122 m² • ?????: 5.5 • ????? ??: 169 m²

??????? ????????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25145239_2
???????????	ca. 122 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	5.5
????????????? ???	4
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1928
?????? ?????????????	2 x ?????????????
	?????? ?????????????

????? ???????	225.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2010
?????????	????????
?????????????	
????????????????????	ca. 35 m²
??????	
????????	WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	???????????????? ??????	??????? ?????? ??????????	208.49 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	04.06.2035	????????? ????????????? ??????????	G
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1928

???????? ?????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ???????



???????? ?????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ???????



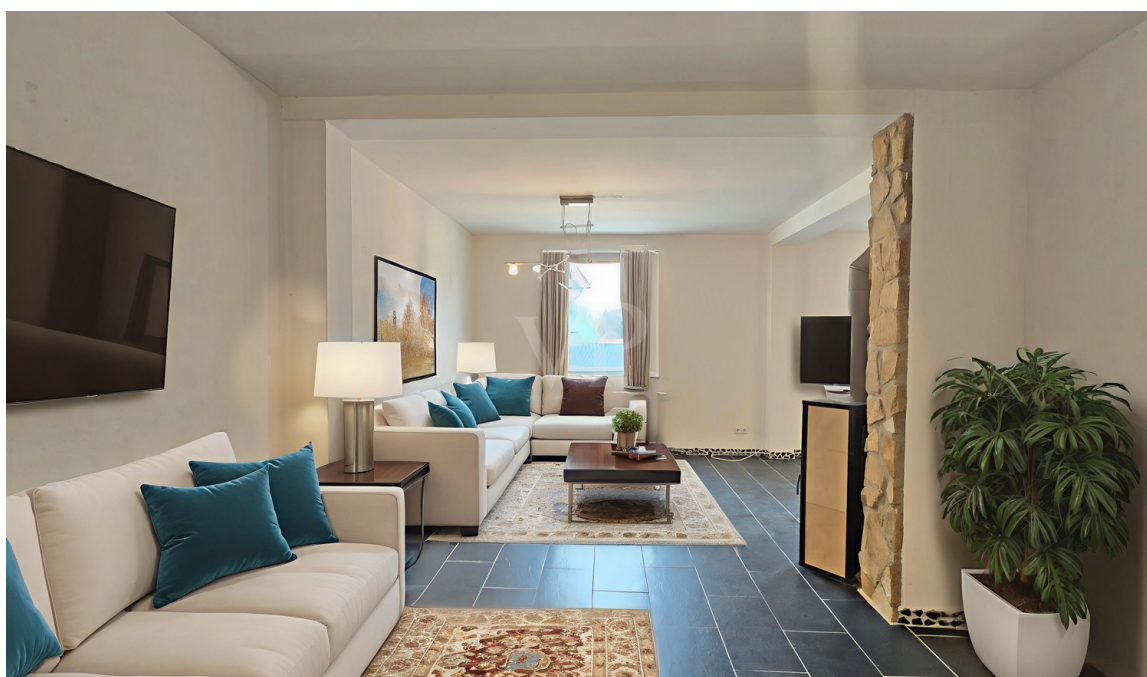
???????? ??: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ???????



???????? ??????????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ?????????



???????? ?????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ???????



???????? ??: 25145239_2 - 55234 Dintenheim

?? ???????



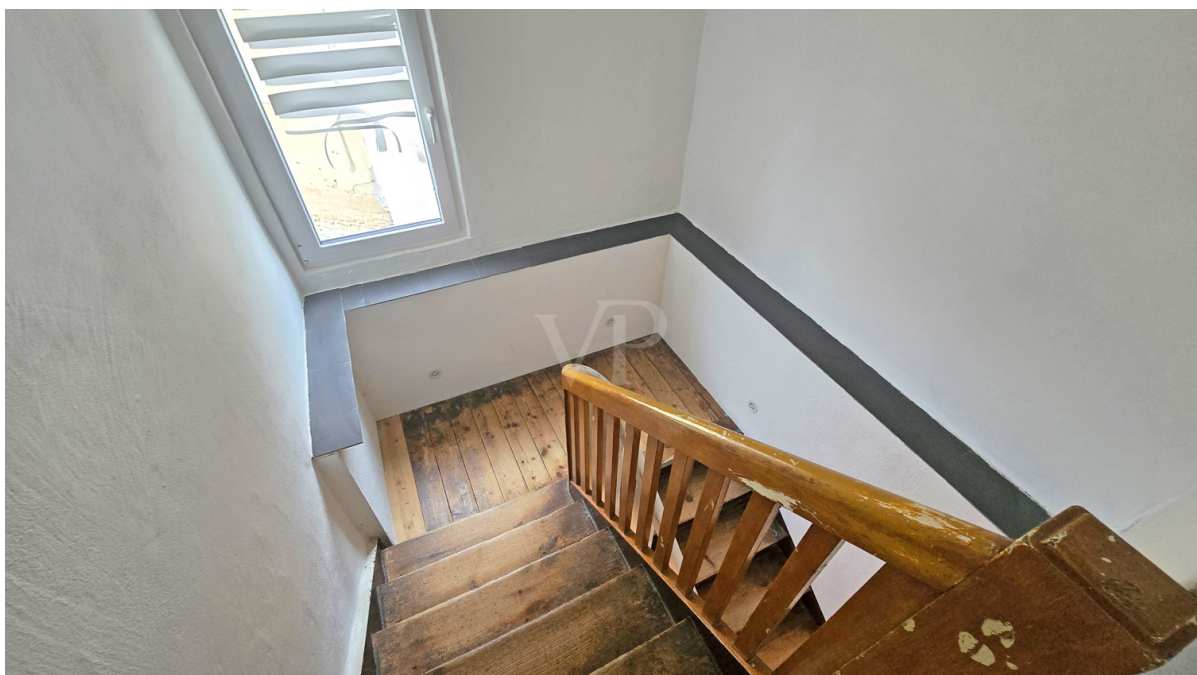
VP VON POLL IMMOBILIEN

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



???????? ?????: 25145239_2 - 55234 Dintenheim

?? ???????



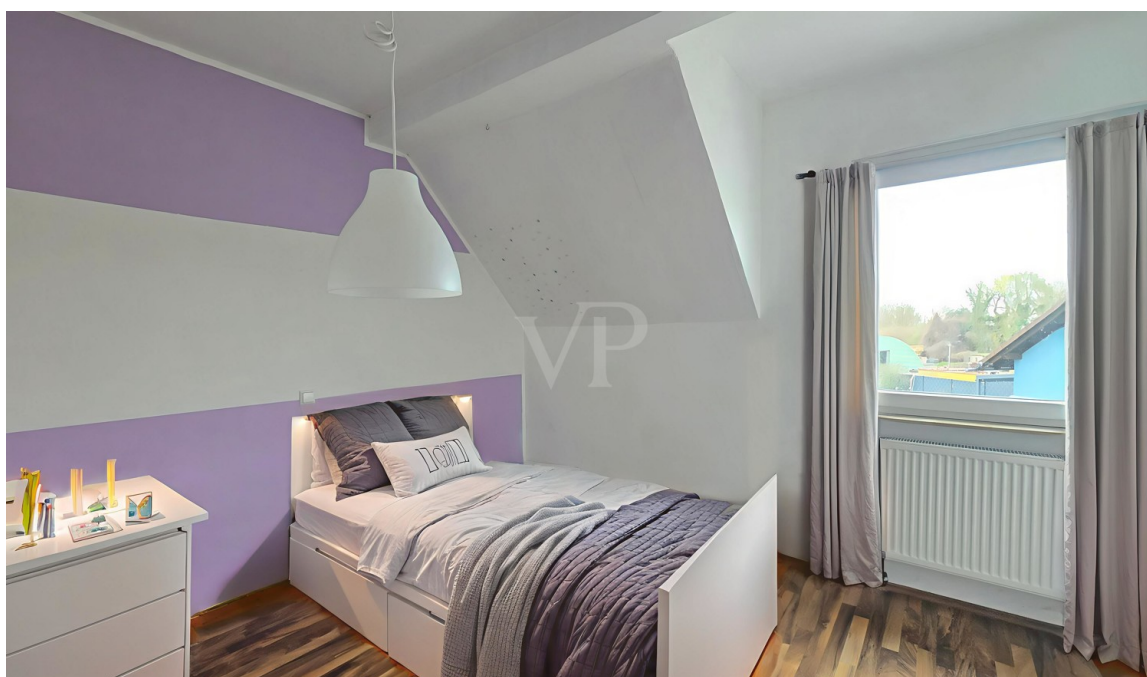
???????? ?????: 25145239_2 - 55234 Dintenheim

?? ???????



???????? ??????????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ?????????



???????? ??: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ???????



???????? ??: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

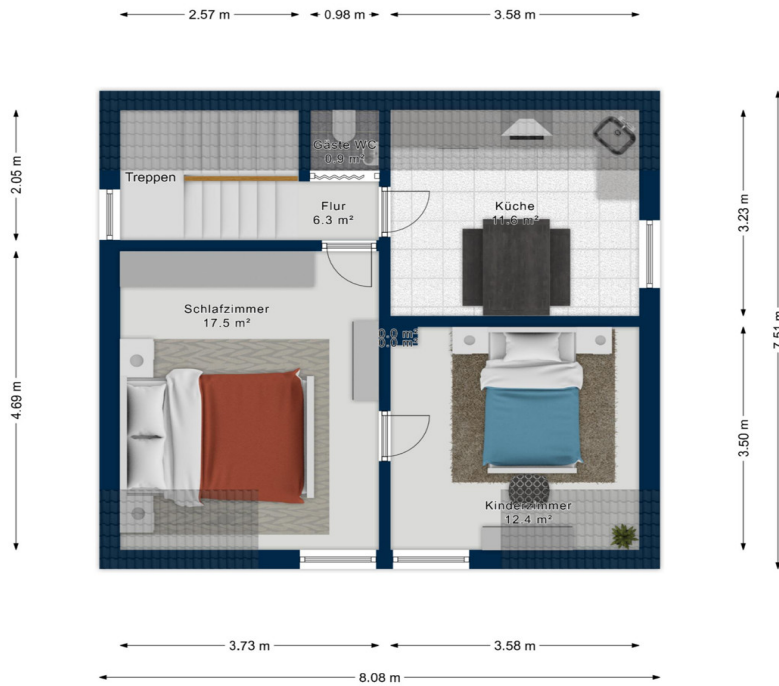
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

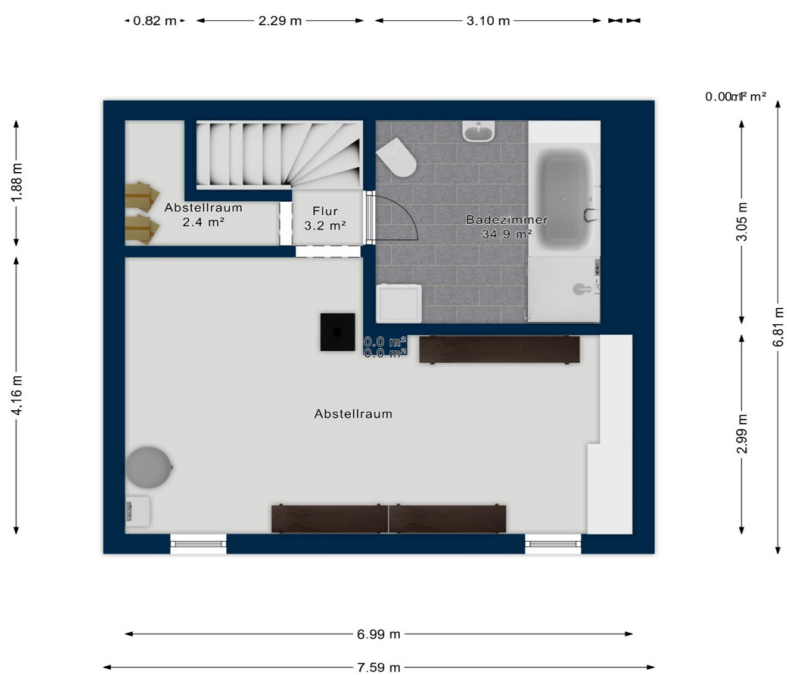
www.von-poll.com

??????? ???????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

???????







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

??????? ???????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

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

Sie suchen ein gemütliches Zuhause in naturnaher Umgebung? Dieses Einfamilienhaus am Feldrand könnte genau das Richtige für Sie sein!

Das im Jahr 1928 erbaute Massivhaus wurde zuletzt 2010 umfassend modernisiert und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² auf einem handlichen Grundstück von ca. 169 m². Eine kleine Gartenfläche von rund 20 m² lädt zum Entspannen ein.

Mitte der 2000er erhielt die Immobilie eine neue Dacheindeckung und die Abschlussdecke wird noch im Herbst 2025 zusätzlich gedämmt. Im Zuge der Modernisierung 2010 wurden zudem Fenster, Heizungsanlage (mit eigenem Flüssiggastank), Elektro- und Wasserleitungen erneuert. Ebenfalls entstanden in diesem Jahr ein Anbau mit großzügigem Badezimmer inklusive Wanne und Dusche sowie ein helles Schlafzimmer, das sich auch ideal als Büro eignet.

Insgesamt bietet die Immobilie fünfeinhalb Zimmer, darunter vier Schlafzimmer. Damit eignet sie sich sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche aus 2010 – ein idealer Ort für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Für behagliche Wärme sorgt neben der zentralen Gasheizung auch ein Kaminofen, der besonders in der kalten Jahreszeit eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Das Ursprungshaus ist voll unterkellert und bietet mit ca. 25,50 m² ausreichend Stauraum. Ein Hauswirtschaftsraum (ca. 9,6 m²) mit Waschmaschinenanschluss sowie einem renovierungsbedürftigen Duschbad ergänzt das Angebot.

Im Obergeschoss wurden die Rohinstallationen für ein zusätzliches WC bereits vorbereitet – hier können die neuen Eigentümer ihre eigenen Ideen bei der Gestaltung einbringen. Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum.

Mit etwas handwerklichem Geschick und überschaubarem Aufwand lässt sich das Haus optisch weiter aufwerten. Die Fassade, der kleine Garten und der Hauswirtschaftsraum freuen sich über ein wenig Aufmerksamkeit.

Im Außenbereich befinden sich der eigene Flüssiggastank sowie Stellplätze für zwei PKWs.

Die Lage in einer ruhigen Wohngegend macht die Immobilie besonders attraktiv für alle, die ein harmonisches Umfeld schätzen und dennoch nicht auf die Nähe zur städtischen Infrastruktur und gute Verkehrsanbindungen verzichten möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – eine Besichtigung ist jederzeit möglich!

Energieausweis - Endenergiebedarf: 208,49 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: G - wesentlicher Energieträger: Flüssiggas - Baujahr lt. Energieausweis: 1928

??????? ???????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

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

- 2010 modernisiert (Elektro-Heizung-Sanitär-Wasser)
- Anbau mit Badezimmer und großem Schlafzimmer im Erdgeschoss 2010
- eigener Flüssiggastank
- offene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Holzofenkamin im Wohn- und Esszimmer
- 2 mögliche PKW Stellplätze im Hof
- unterkellert, großer Keller-Abstellraum mit möglichem zweiten Badezimmer
- unmittelbare Feldrandlage
- kleine Gartenecke / Rasenfläche mit ca. 20 m²
- gute Verkehrsanbindung

??????? ???????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

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

Dintesheim ist eine kleine Ortsgemeinde mit ca. 159 Einwohnern im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Alzey-Land an. Als Weinbaugemeinde liegt Dintesheim im größten Weinbau treibenden Landkreis Deutschlands und mitten im Weinanbaugebiet Rheinhessen.

Das 2,3 km weit entfernte Dorf Flornborn beherbergt einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Realschule Plus, sowie einen Netto in dem Sie Ihren Einkauf tätigen können.

Im nahe gelegen Weindorf Gundersheim steht die Autobahnauffahrt A61 zur Anbindung bereit.

In kurzer Fahrnähe zu Dintesheim liegt Alzey, eine Stadt mit ca. 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 ebenfalls 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.

??????? ???????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 208.49 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25145239_2 - 55234 Dintesheim

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

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

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com