

Wonsheim

# Charmante und gepflegte Doppelhaushälfte mit mediterranem Flair und moderner Ausstattung!

Objektnummer: 24145214



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 246 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24145214
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	136.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Die Immobilie



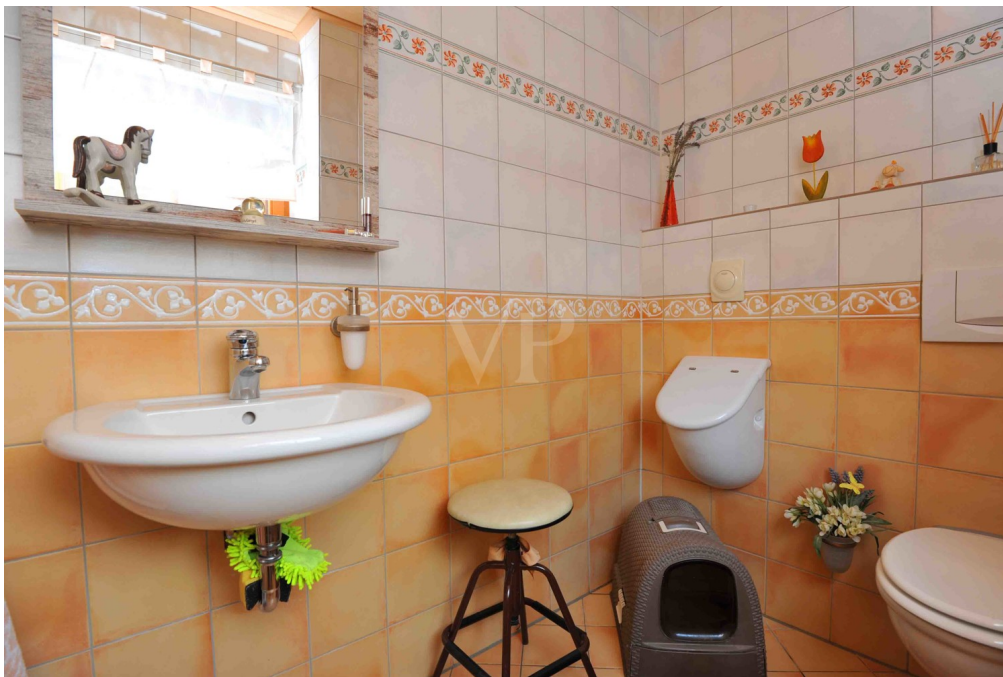
Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

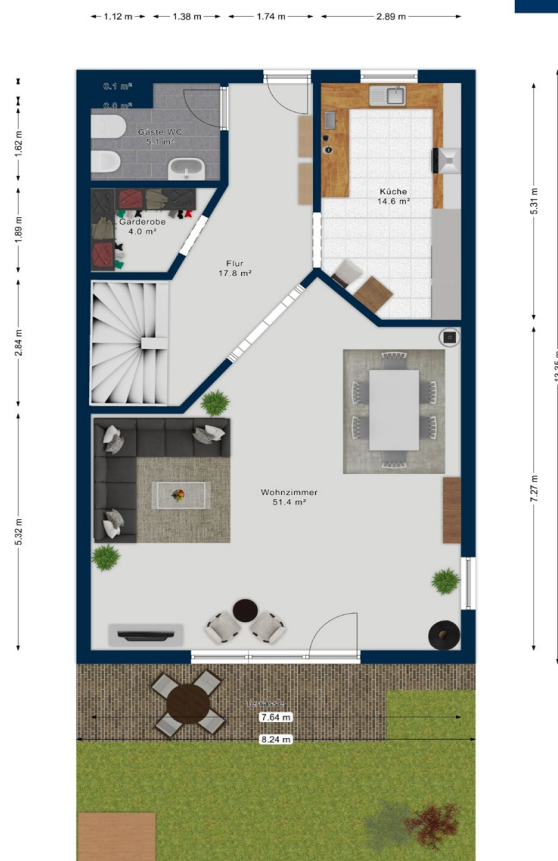
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

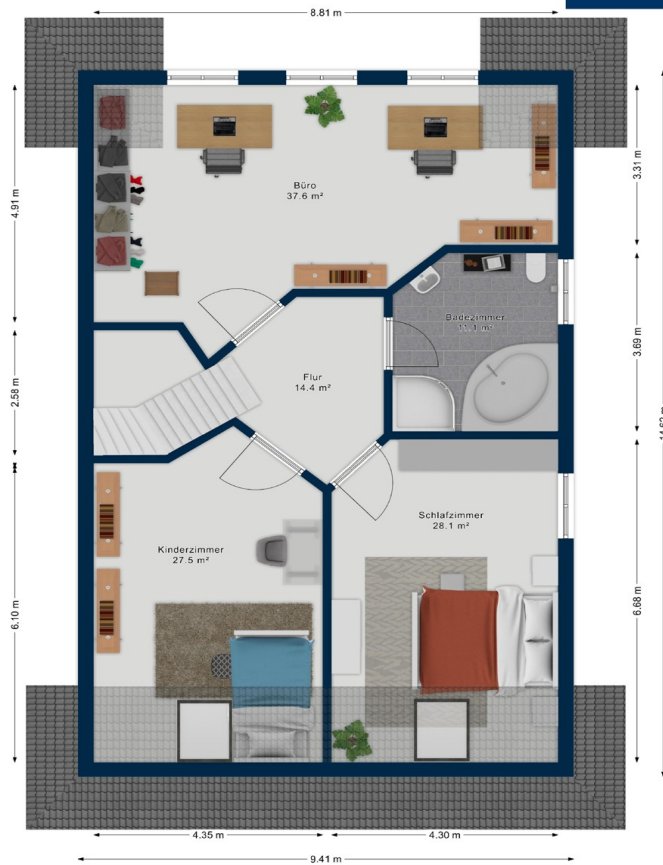
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

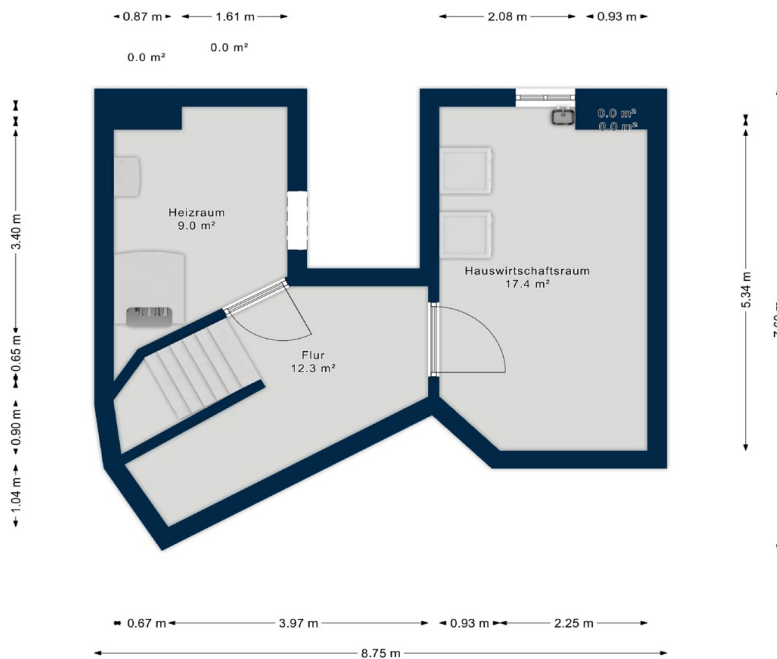
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Ein erster Eindruck

Es freut uns Ihnen hier ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus, gebaut als Doppelhaushälfte im mediterranen Stil, anbieten zu dürfen. Es steht auf einem, nach WEG geteilten, Grundstück mit anteilig ca. 246 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Gebaut im Jahr 1997 und zuletzt 2012 teilweise modernisiert, lässt es keine Wünsche offen. Auf einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> erwarten Sie 4 Zimmer, wovon 3 als Schlafzimmer genutzt werden können, ein freundliches Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein helles Wohn- und Esszimmer mit modernem Holzofenkamin, ein großes Gäste WC mit Möglichkeit eine Dusche noch nachträglich zu installieren und einer westlich ausgerichteten Terrasse. Des weiteren gibt es noch einen ausgebauten Dachboden, der zusätzlich genutzt werden kann. Die moderne Einbauküche gehört zum Angebot dazu und bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Der kleine, charmante und gepflegte Garten mit einem Gartenhaus, Terrasse und Teich lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Die ruhige Anliegerstraße sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine Einzelgarage mit eigenem Dachboden und weiteren Abstellflächen bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie ist teilunterkellert, was zusätzlichen weitere Abstellflächen bietet. Beheizt wird die Doppelhaushälfte, neben dem Holzofen, über eine Ölzentralheizung und Fußbodenheizung. Das Fassungsvermögen der Öltanks ist 3.000 Liter und damit mehr als ausreichend. Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage und bietet eine qualitativ sehr gute Ausstattung. Verpassen Sie nicht dieses Angebot und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie. Nutzen Sie auch 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. Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 136,72 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: E - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1997

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte
- Grundstück nach WEG geteilt
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Holzofenkamin
- Ölzentralheizung / Fußbodenheizung 3.000 Liter Tank
- Garage mit eigenem Dachboden und Abstellflächen
- Gartenhaus und Teich
- ausgebauter Dachboden



Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Alles zum Standort

Wonsheim ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Wöllstein an. Das kleine Weindorf mit knapp 900 Einwohnern liegt mitten in der reizvollen Wein- und Hügellandschaft "Rhein Hessische Schweiz". Gut angeschlossen an die großen Verkehrsadern und doch weit abseits vom Lärm und dem rastlosen Treiben der Stadt, ist Wonsheim ein verträumtes Fleckchen zwischen Reben, Äckern und Wald. Über gut ausgebaute Wanderwege kann die nähere Umgebung zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkundet werden. Die Ortsgemeinde verfügt über einen evangelischen Kindergarten, eine rege Vereinstätigkeit und einen Erlebnisspielplatz. Die Grundschule liegt im benachbarten Siefersheim. Die weiterführenden Schulen erreichen Sie in Wöllstein, Bad Kreuznach und Alzey. In fünf Minuten sind Sie im Grundzentrum Wöllstein mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Autobahnauffahrten zur A63 und A61 sind ca. 10km entfernt. Mit dem Bus erreichen Sie die nächstgelegenen Städte Bad Kreuznach, Alzey und Wörrstadt.

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 136.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

Objektnummer: 24145214 - 55599 Wonsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)