

Spiesheim – Spiesheim

# Unvergleichliches Ensemble - Ein Traum aus Historie und Moderne!

Objektnummer: 24145215



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 642 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

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

Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24145215
Wohnfläche	ca. 232 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1830
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	849.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

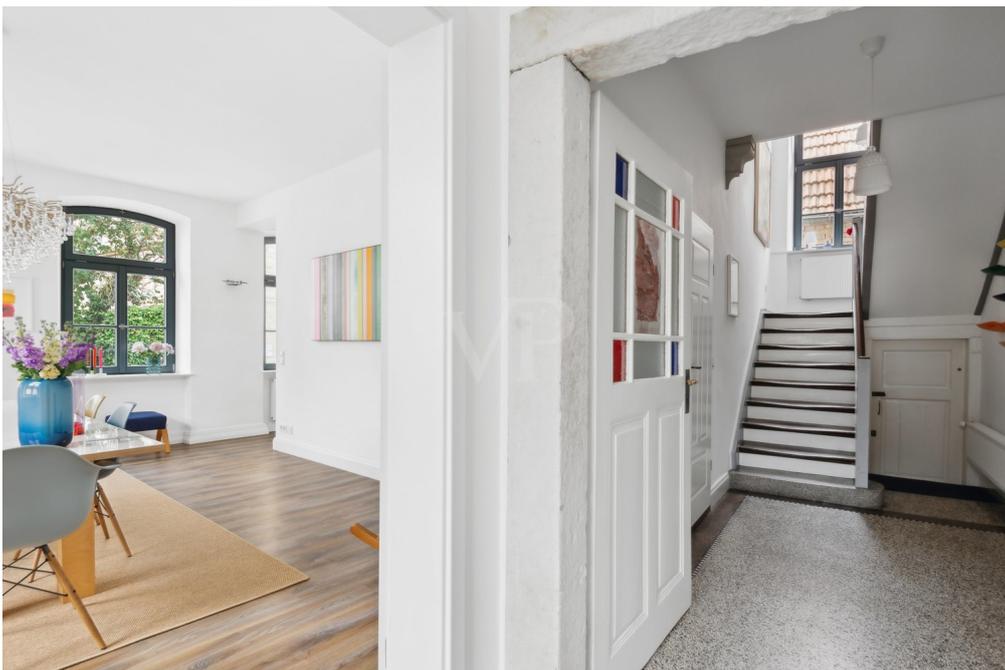
Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	120.06 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung		

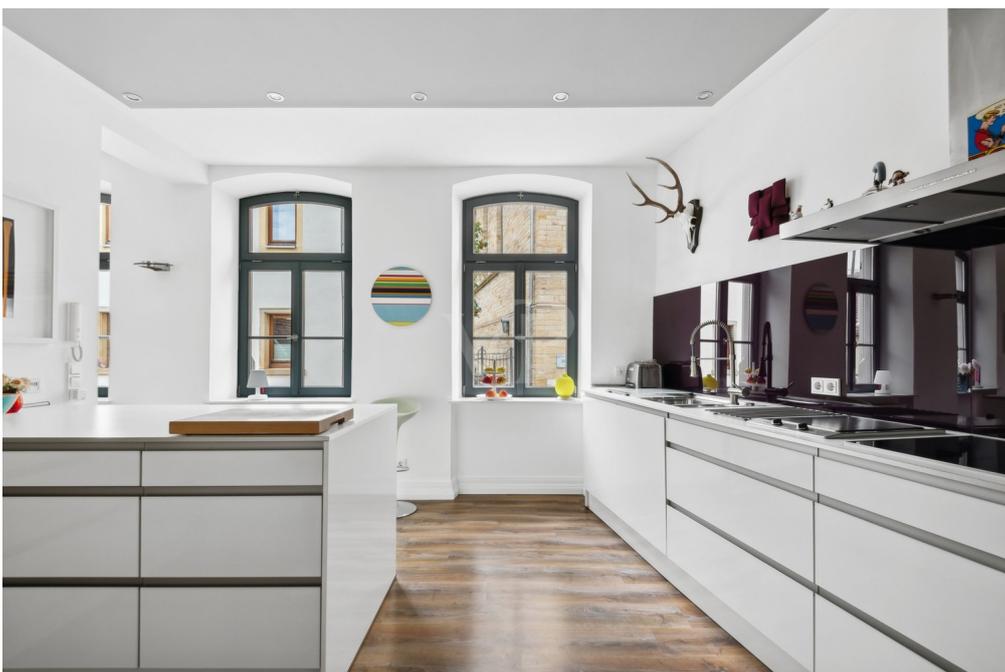
Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



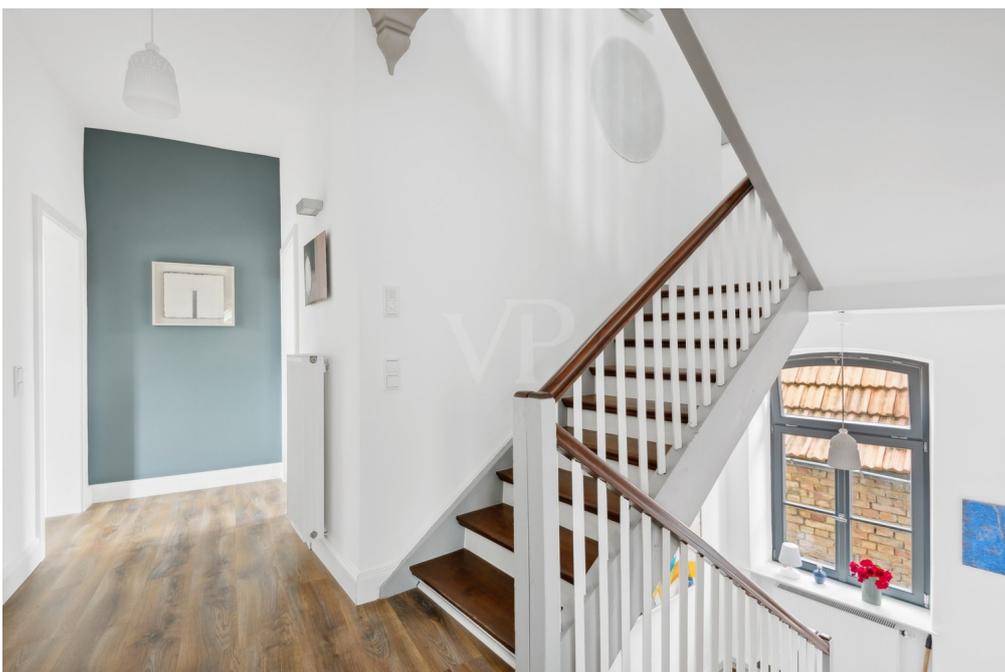
Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

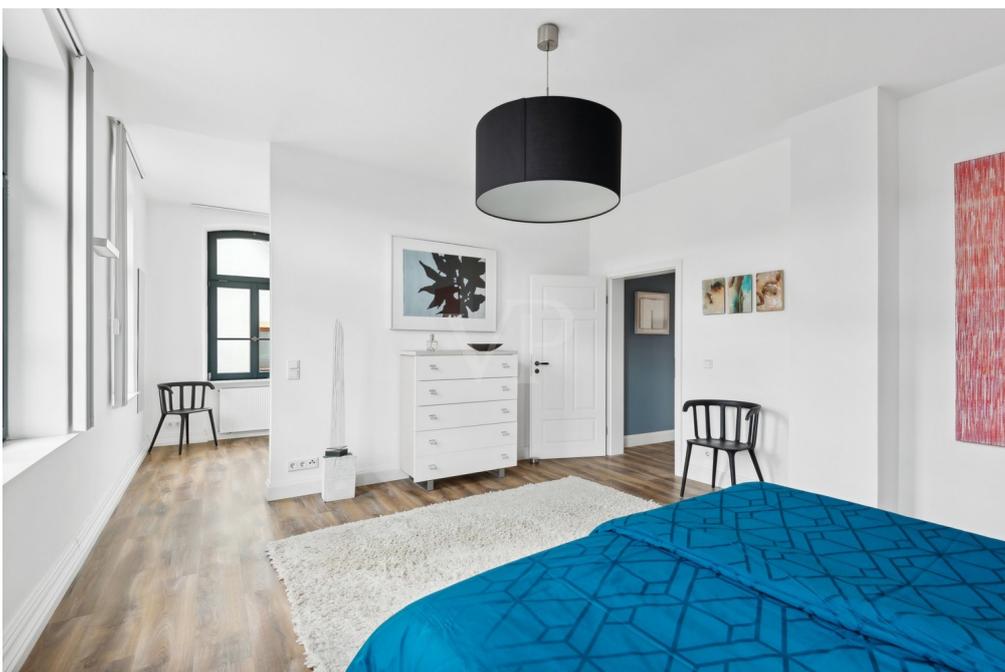
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

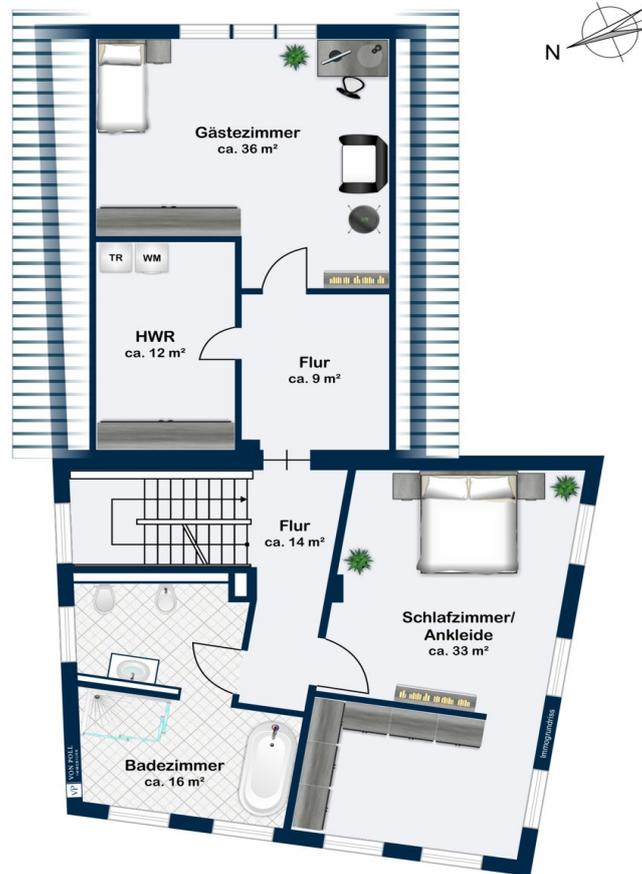
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

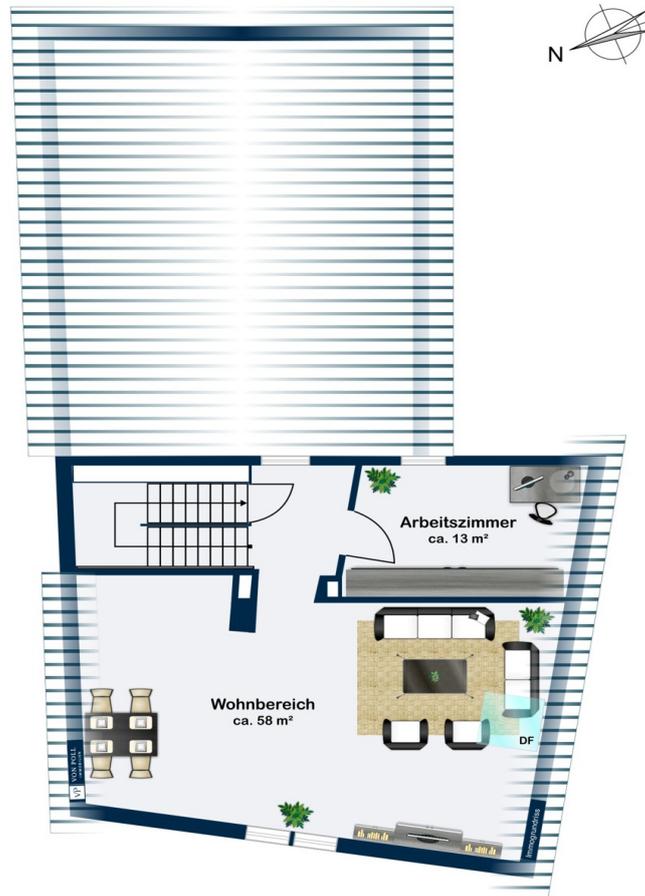
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

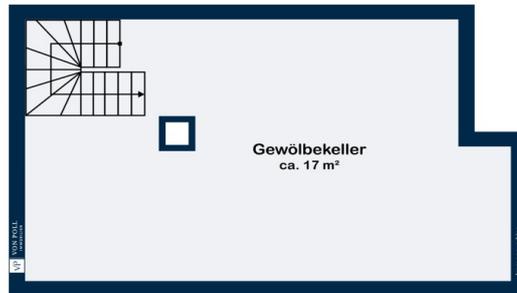
Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## 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: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Ein erster Eindruck

Es freut uns Ihnen hier dieses einzigartige Ensemble, welches Historie mit der Moderne, sowie hohe Lebens- und Arbeitsqualität in ruhiger aber doch sehr gut angebundener Lage in unvergleichlicher Art und Weise miteinander kombiniert, auf einem Gesamtgrundstück von ca. 642 m<sup>2</sup> anbieten zu dürfen. Das erstmals im Jahre 1765 erwähnte, nicht denkmalgeschützte, prächtige ehemalige Schulgebäude wurde in der Zeit von 2012 bis 2013 umfangreich und hochwertig kernsaniert. Hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Technisch und energetisch auf den modernsten Stand gebracht, wurde vor allem dabei auf den Erhalt der alten Stilelemente geachtet. Lassen Sie sich auf ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Etagen, von diesem einzigartigen Haus begeistern. Laden Sie künftig Freunde und Familie ein, bewirten und bekochen Sie sie in der eigenen großzügigen Nolte Küche und verbringen schöne Stunden in dem großen Esszimmer. Genießen Sie alternativ zu zweit, in dem sehr schönen „Rundbogenzimmer“ im Obergeschoss, den Ausblick über die Gemeinde oder lassen Sie im sehr anspruchsvollen Wohnbereich, im Dachgeschoss, den Abend ausklingen. Als ein weiteres Highlight stellt sich das Badezimmer im Obergeschoss dar. Auch hier wurde ebenfalls nichts dem Zufall überlassen und nur hochwertige Materialien, sowie Installationen gewählt. Von der frei stehenden Badewanne bis hin zur großen begehbaren Dusche, bleibt hier kein Wunsch unerfüllt. Ihnen ist die Wohnfläche noch zu wenig? Dann binden Sie das, aus dem ca. im Jahre 1870 angebaute und ca. 52 m<sup>2</sup> große „Klassenzimmer“, derzeit genutzt als Atelier, wieder mit an das Haupthaus an. Installieren ein zweites Badezimmer und schaffen ein lichtdurchflutetes Apartment mit einer Deckenhöhe von ca. 3,50 m. Hier bestimmen ganz klar die großen Fensterflächen und die offene Raumgestaltung die Architektur. Der bis ins Detail liebevoll angelegte Blumengarten, lässt Sie bei einem Glas Wein auf der blickgeschützten Terrasse oder im wunderschönen Rosenpavillon, zur Ruhe und Entspannung kommen. Beheizt wird das komplette Ensemble, unabhängig von monatlichen Abschlagszahlungen, über eine moderne Pellet-Zentralheizung, welche im ebenfalls sehr stilvollen Nebengebäude installiert wurde. Das von der Grundfläche her ca. 38 m<sup>2</sup> große Gebäude, bietet des Weiteren noch in einem eigenen kleinen Kellergewölbe sowie einem eigenen Dachboden, weitere Nutzflächen zum Abstellen von Geräten, Fahrrädern und anderem Material. Lassen Sie sich sehr gerne bei einer Besichtigung Vorort von diesem exklusiven Anwesen überzeugen und lassen die Details für sich sprechen. Bedarfsausweis - Endenergiebedarf: 120,06 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: D - wesentlicher Energieträger: Holzpellets - Baujahr lt. Energieausweis: 1800

Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Ausstattung und Details

- moderne Pellet-Zentralheizung mit 12 Tonnen Fassungsvermögen
- ca. 17 m<sup>2</sup> großer Gewölbekeller im Haupthaus mit eigenem Brunnen
- Nebengebäude mit weiteren Nutzflächen und Gewölbekeller
- hochwertige Nolte Einbauküche mit Elektrogeräten
- kernsaniert 2012 - 2013
- großer Innenhof
- fußbodenbeheiztes Atelier

Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Alles zum Standort

Spiesheim zählt mit seinen ca. 980 Einwohnern zur Verbandsgemeinde Wörrstadt und zum Landkreis Alzey-Worms. Die Gemeinde ist vom Weinbau geprägt und sehr schön in die Weinlandschaft Rheinhessens eingebettet. Das Weindorf zeichnet sich insbesondere durch reges Vereinsleben und eine gute Integration neuer Mitbewohner aus.

Verkehrstechnisch liegt Spiesheim gut erreichbar in unmittelbarer Nähe der Autobahnen A61 und A63. Mainz, Worms, Bad Kreuznach und Kaiserslautern können in 20-30 Minuten per Auto erreicht werden. Die nächsten Bahnanschlüsse befinden sich je 4 km entfernt in Albig bzw. Wörrstadt. Der Flughafen in Frankfurt ist in 35 min. problemlos mit dem Auto erreichbar. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, und darüber hinaus, finden Sie in Wörrstadt (4 km) und Alzey (8 km), die auch per Bus aus Spiesheim erreicht werden können. In Wörrstadt befindet sich auch die Grundschule und die weiterführenden Schulen. Im Ort gibt es eine integrative Kindertagesstätte, Gastronomie wie zum Beispiel die Pizzeria "Zur alten Backstubb"

Objektnummer: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24145215 - 55288 Spiesheim – Spiesheim

## 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)