

Wonsheim

# Familien aufgepasst! Zwei Häuser und ein traumhaftes Grundstück warten auf neue Eigentümer!

Número da propriedade: 23145183\_2



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

PREÇO DE COMPRA: 355.000 EUR • ÁREA: ca. 182 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	23145183_2
Área	ca. 182 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1920
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	355.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 96 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	216.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.04.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



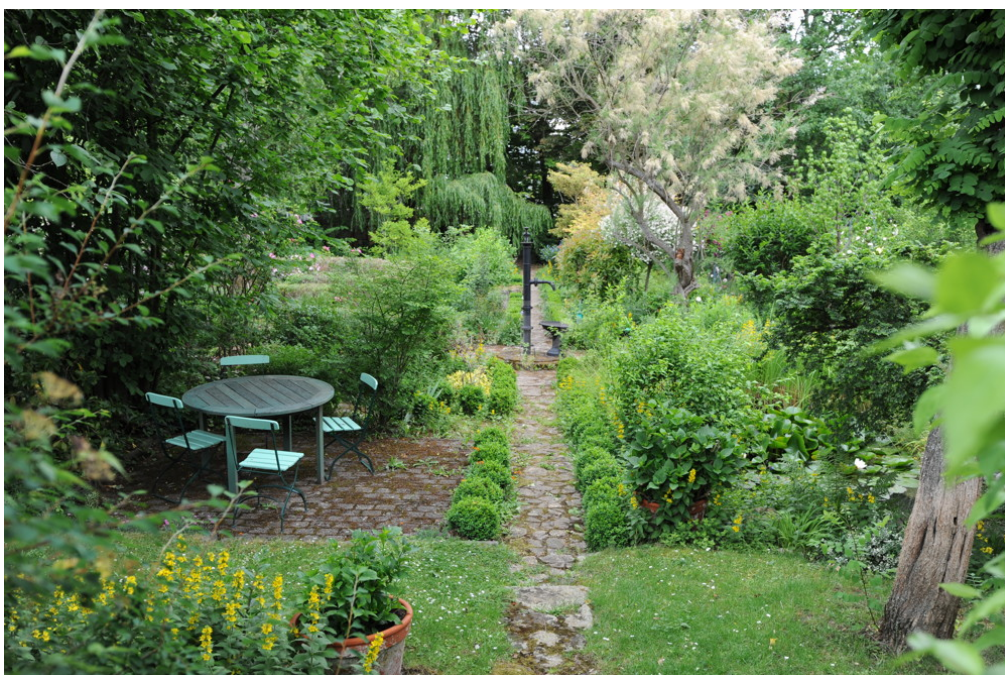
Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

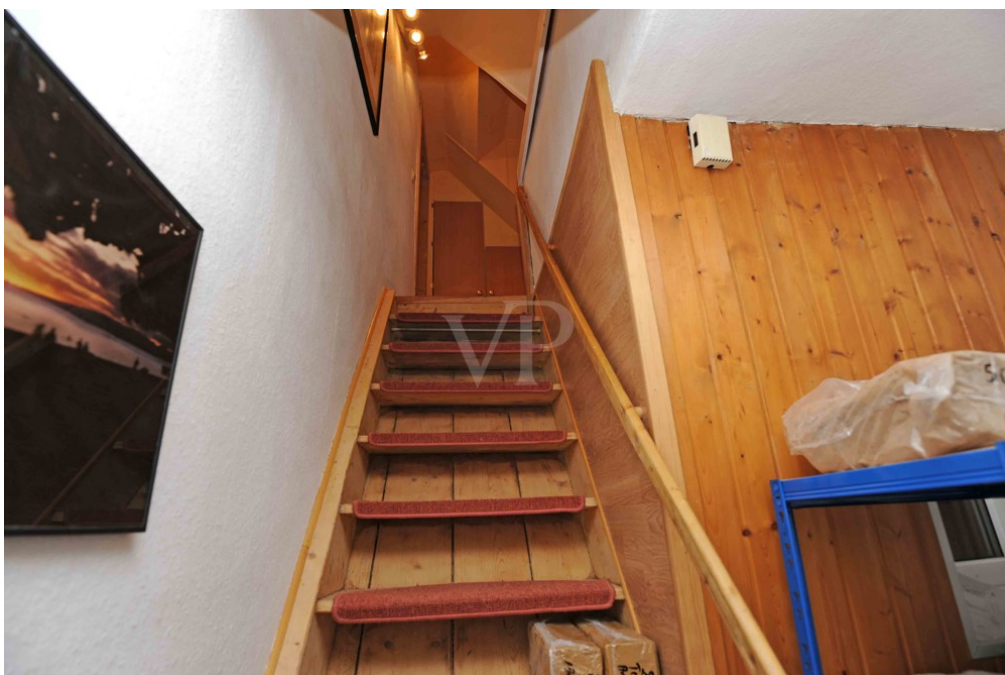
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## O imóvel

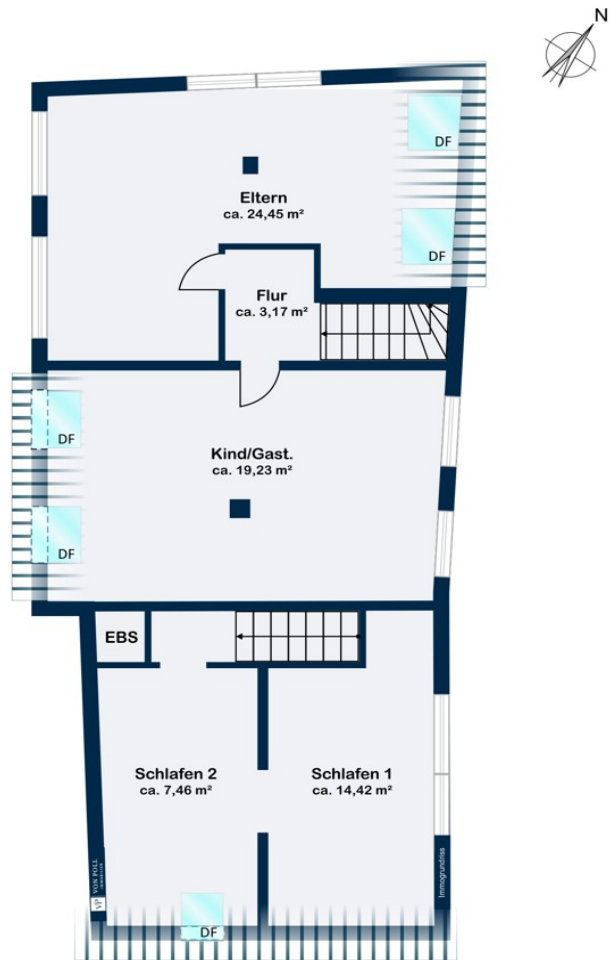


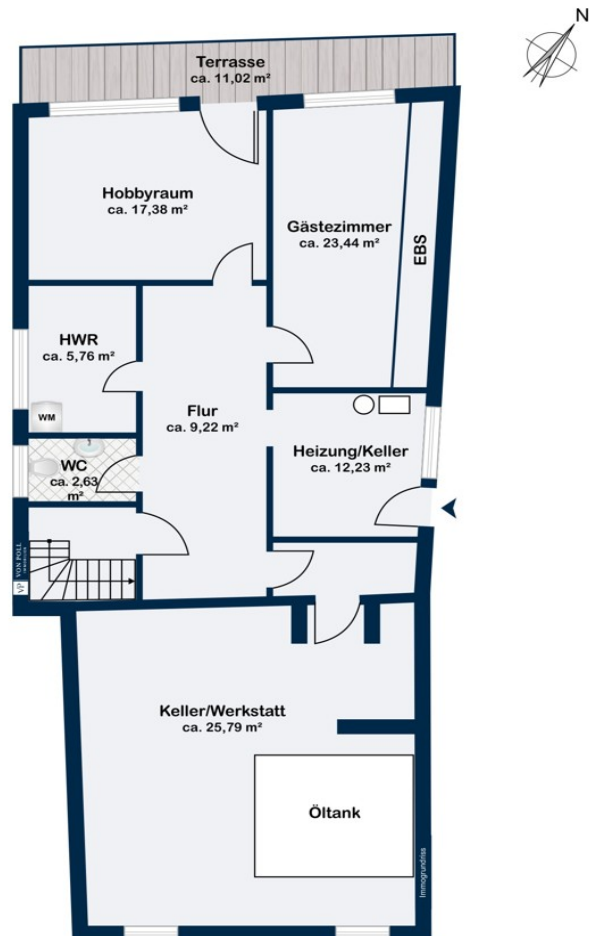


Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## Uma primeira impressão

Im idyllischen Wonsheim gelegen, findet sich dieses circa 1920 erbaute und 1965 angebaute Zweifamilienhaus. Es besticht durch sein gemütliches Ambiente, sowie durch seine großzügige Raumaufteilung auf insgesamt drei Etagen. Es ist vielseitig nutzbar und eignet sich daher hervorragend für Familien, Mehrgenerationen, zum Wohnen und Arbeiten sowie Wohnen und Vermieten. Vom Balkon und der Terrasse aus genießen Sie einen herrlichen Ausblick über den außergewöhnlichen und liebevoll gestalteten, parkähnlichen Garten, in dem es immer wieder etwas Neues zu entdecken gibt. Mit insgesamt circa 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche, auf einem circa 1.128 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Bachlauf, unterteilt sich die Immobilie in ein Vorder- und ein Hinterhaus. Ab Mitte der 90er wurde das Haus stetig modernisiert und wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahre 1997 beheizt. Das kleinere Vorderhaus bietet neben einem hellen Wohn- und Esszimmer auch eine Küche, sowie ein kleines Bad im Erdgeschoss. In das Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern gelangt man über eine Holzterrasse. Die circa 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignen sich besonders für Singles oder junge Paare. Auf zwei Ebenen besticht das große hintere Haus mit seinen großzügigen und hellen Räumen. Im Erdgeschoss stehen Ihnen neben einem hellen Tageslichtbad mit Badewanne auch eine Küche mit Essbereich, sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, Mosaikparkett und Zugang zum Balkon zur Verfügung, von welchem Sie freien Blick auf den wunderschönen großen Garten haben. Das ausgebaute Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern erreicht man über eine hölzerne Wendeltreppe. Neben einer Werkstatt, Hobbyraum und Gästezimmer, bietet die Immobilie auch ein Gäste-WC, sowie einen Hauswirtschafts- und Heizungsraum im Kellergeschoss. Über die Terrasse gelangt man in das absolute Highlight dieses Zweifamilienhauses – den atemberaubenden Garten, der eine wahre Blütenvielfalt, sowie mehrere liebevoll gestaltete Sitzcken und einen Rosenbogen beherbergt. Hier können Sie sich nicht nur an der Oase und dem Blütenmeer erfreuen, sondern auch zur Ruhe kommen und Entspannung vom Alltag finden. Zwei Einbauküchen, ein Holzofen sowie eine Garage, die als Gartenhaus fungiert, runden dieses interessante Angebot ab. Nutzen Sie 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. Lassen Sie sich gerne bei einer Besichtigung von dieser Oase zum Wohlfühlen überzeugen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 80,01 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: C - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1920

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## Detalhes do equipamento

- Vorder- und Hinterhaus
- Anbau aus 1965 und ab den 1990ern modernisiert
- gemeinsame Ölzentralheizung aus dem Jahr 1997
- moderne Kunststofffenster
- Hobbyraum und Gästezimmer zu wohnzwecken nutzbar
- parkähnlicher Garten
- zwei Einbauküchen und einen Holzofen

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 216.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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.

Número da propriedade: 23145183\_2 - 55599 Wonsheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)