

Alzey – Alzey Stadt

# Renditestarkes, gepflegtes und modernisiertes Mehrfamilienhaus in direkter Innenstadtlage von Alzey!

Número da propriedade: 24145208



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 267,67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 248 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

- 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: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24145208	Preço de compra	375.000 EUR
Área	ca. 267,67 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2011
Quartos	12	Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
Casas de banho	5		
Ano de construção	1700		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	139.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.04.2025	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel





Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel



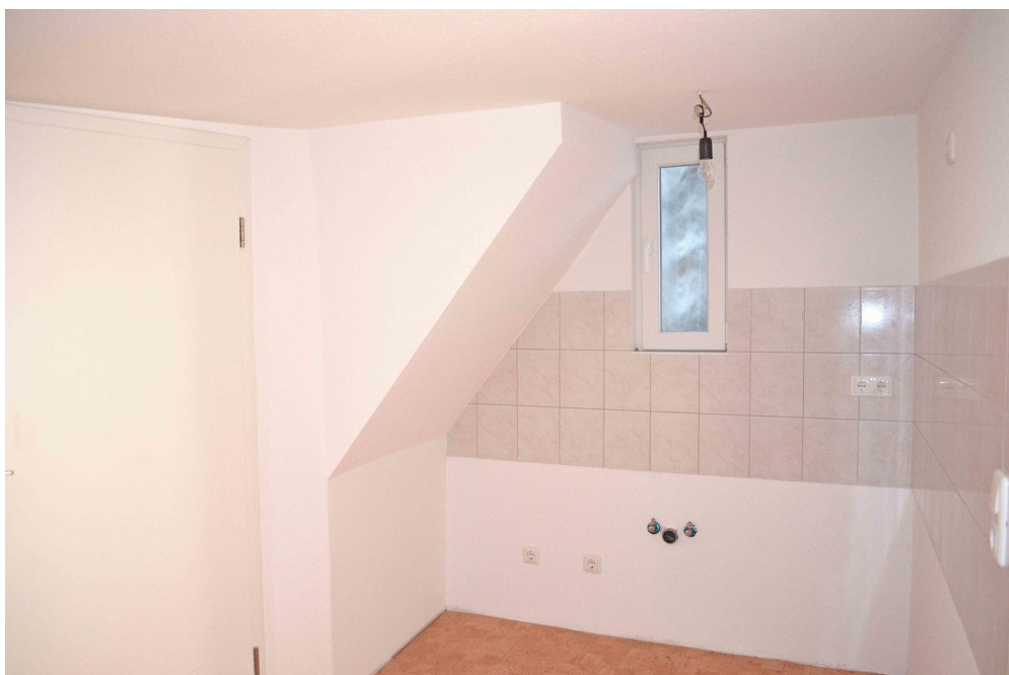
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel



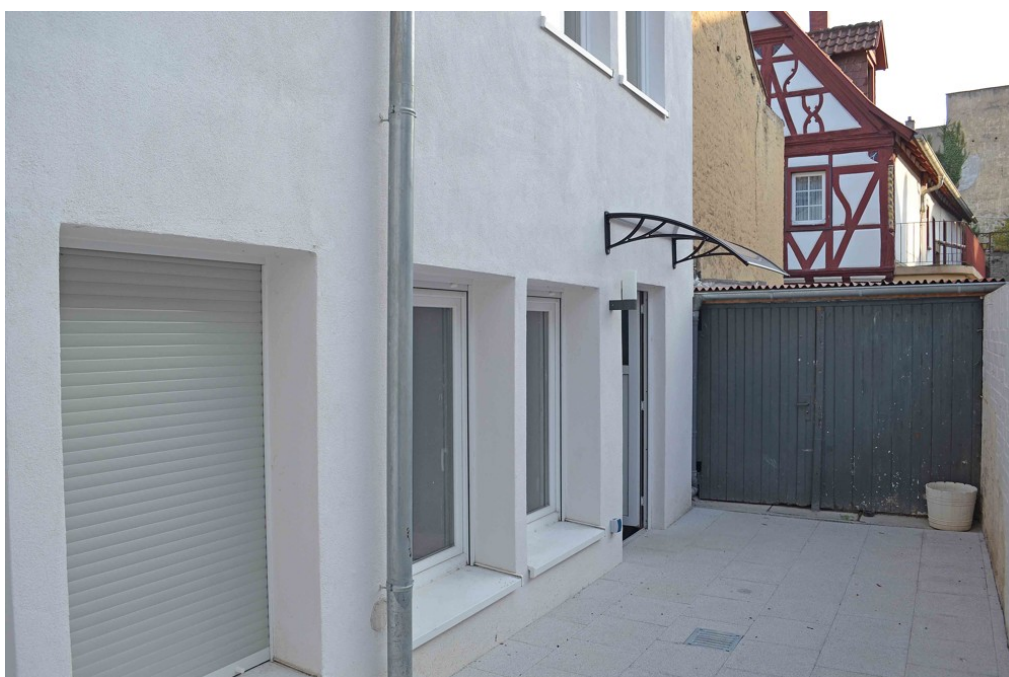
Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

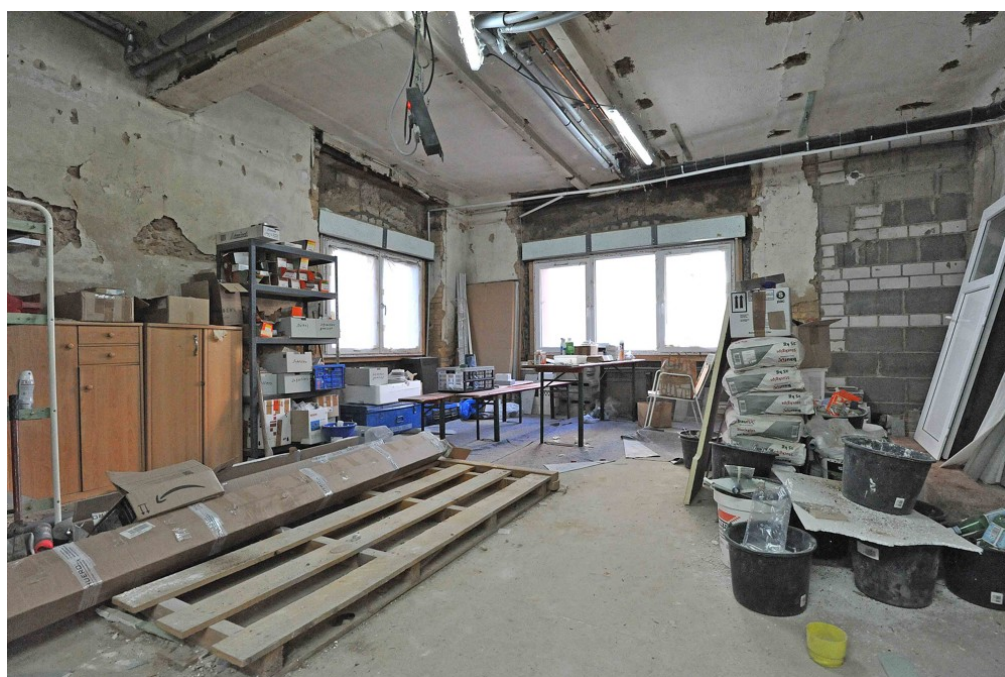
## O imóvel





Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel





Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

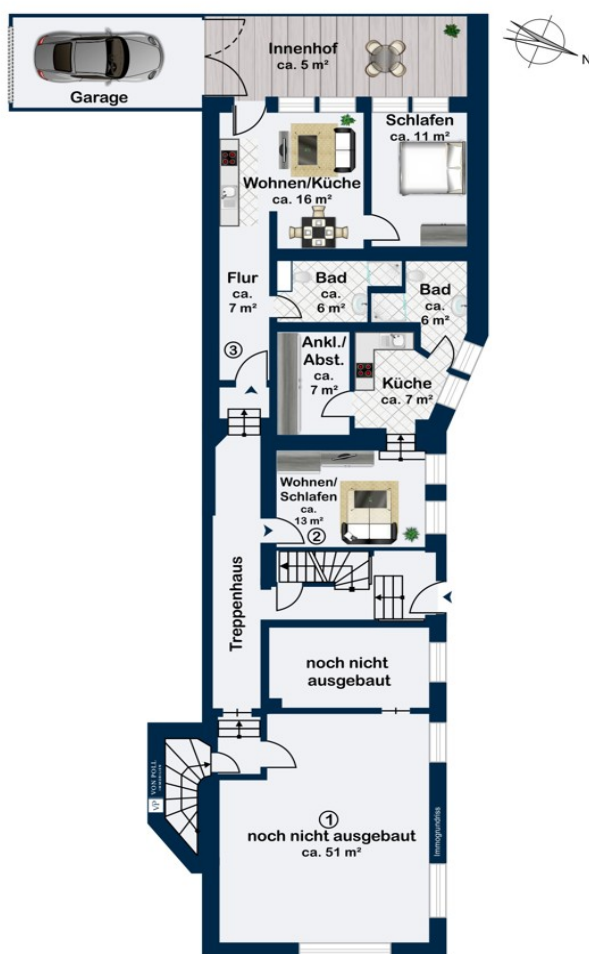
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

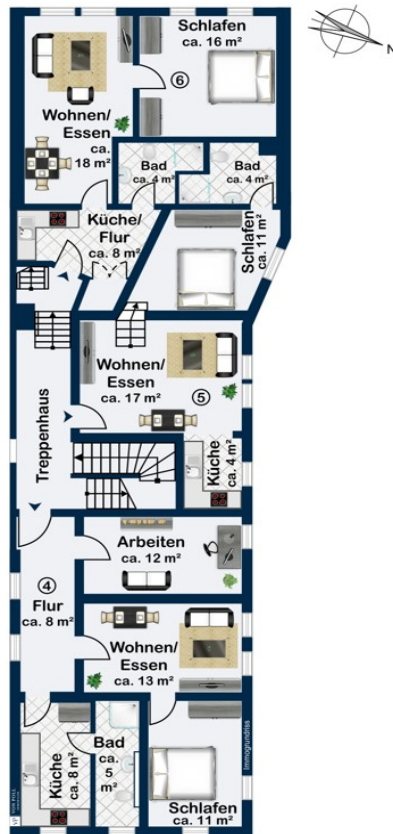
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

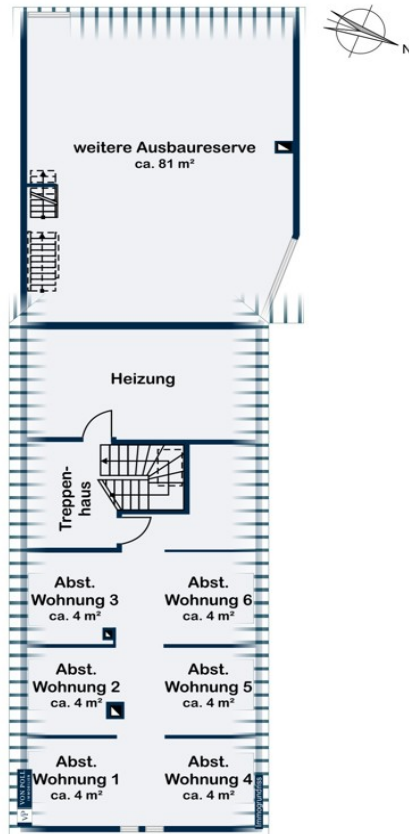
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

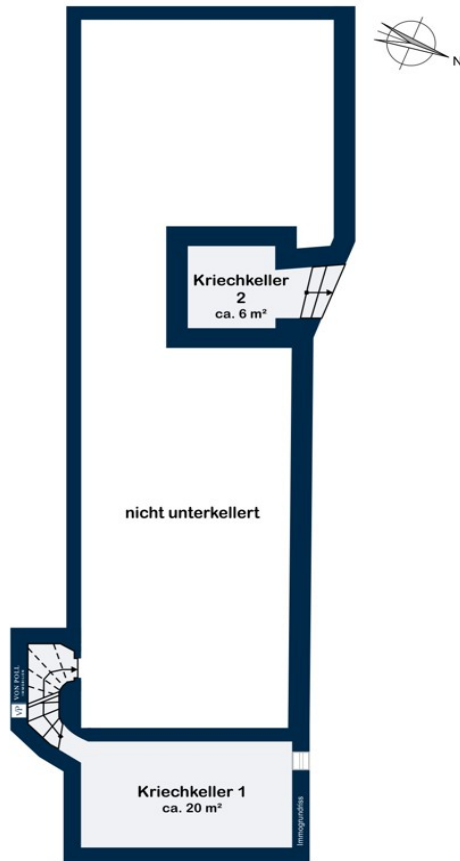
Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## 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: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Uma primeira impressão

Dieses um ca. 1700 erbaute, altstädtische Mehrfamilienhaus wurde in der Zeit von 2009 bis 2011 umfangreich saniert und besticht durch seine ideale Lage inmitten der Alzeayer Innenstadt auf einem ca. 248 m<sup>2</sup> großen Grundstück! Unweit der Fußgängerzone und dem Alzeayer Obermarkt gelegen, teilt sich das Haus mit ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche, über zwei Vollgeschosse in sechs Wohnungen auf. Die einzelnen Wohnflächen liegen laut Wohnflächenberechnung, zwischen 32 m<sup>2</sup> und 58 m<sup>2</sup>. Drei davon sind aktuell vermietet und zwei davon sind direkt bezugsfertig und somit vermietbar. Die sechste Wohnung mit ca. 51 m<sup>2</sup>, liegt im Erdgeschoss und befindet sich noch im Rohbau, welcher noch fertig gestellt werden müsste. Die aktuell vermieteten drei Wohnungen, erzielen derzeit eine aktuelle Jahresnettokaltmiete von 12.120 €. Bei einer Vollvermietung, nach Ausbau der Erdgeschoss Wohnung, besteht die Möglichkeit eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von ca. 28.000 € zu erwirtschaften. Die umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen finden Sie nachfolgend als Anlage unter dem Punkt "Ausstattung und Details". Ausreichende Abstellmöglichkeiten befinden sich zum einen auf dem vorderen Dachboden, welcher als Abstellflächen für die sechs Wohnungen zugeteilt ist. Des Weiteren ergibt sich im hinteren ca 81 m<sup>2</sup> großen Dachboden, eine weitere mögliche Ausbaureserve nach Prüfung. Zwei Kriechkeller, einer mit ca. 6 m<sup>2</sup> und der andere ca. 20 m<sup>2</sup> groß, sowie eine vermietbare Einzelgarage, runden dieses interessante Angebot ab. Nutzen Sie auch 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. Vereinbaren Sie sehr gerne einen Besichtigungstermin und lassen sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen! Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 139 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: E - wesentlicher Energieträger: Gas

Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Detalhes do equipamento

- 6 Wohnungen, aktuell 5 ausgebaut
- zentrale Innen- und Altstadtlage
- zwei Kriechkeller und eine vermietbare Garage
- weitere Fläche von ca. 81 m<sup>2</sup> zum eventuellen Ausbau im hinteren Dachboden
- derzeitige Jahresnettokaltmiete von 12.120 €  
bei Vollvermietung möglich ca. 28.000 € per Anno
- von 2009 bis 2011 wie folgt umfangreich saniert:  
Heizung :Brennwert Gaszentralheizung mit Warmwasser Versorgung  
Treppenhaus: Verputz mit Anstrich, Bodenbelag Kunststoff / Laminat / Fliesen  
Treppenanlage: Holzterapie mit Kunststoffbelag, Holzgeländer lackiert  
Elektro: komplette Erneuerung mit Zähleranlage, Elektrosteigleitungen und  
Unterverteilungen in den Wohnungen  
Garage: Erneuerung der Metallabdeckung (Überdachung)  
Fenster: kompletter Austausch, Kunststoff 2-fach Isolierverglasung  
Sanitär: komplette Erneuerung Bäder  
Zimmertüren: Neumontage in den Wohnungen  
Haustür: neue Haustür sow Klingel. und Briefkastenanlage  
2021 wurden zusätzlich einige Allgemeinraamtüren sowie  
Wohnungsabschlusstüren ausgetauscht und eine RWA-Anlage installiert.

Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Tudo sobre a localização

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. Darüber hinaus befinden sich hier die Verwaltungen der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Kreises, und das DRK-Krankenhaus. Viele Freizeit- und Kulturangebote, wie z.B. das Wartbergbad oder das Museum, machen Alzey weit über die Stadtgrenzen hinaus attraktiv.

Número da propriedade: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24145208 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

## 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)