Alzey – Alzey Stadt

Beständige Kapitalanlage mit Perspektive – oder das zukünftige Zuhause zum Wohlfühlen!

Objektnummer: 26145285



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69.5 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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

Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26145285
Wohnfläche	ca. 69.5 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996

Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.09.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Die Immobilie





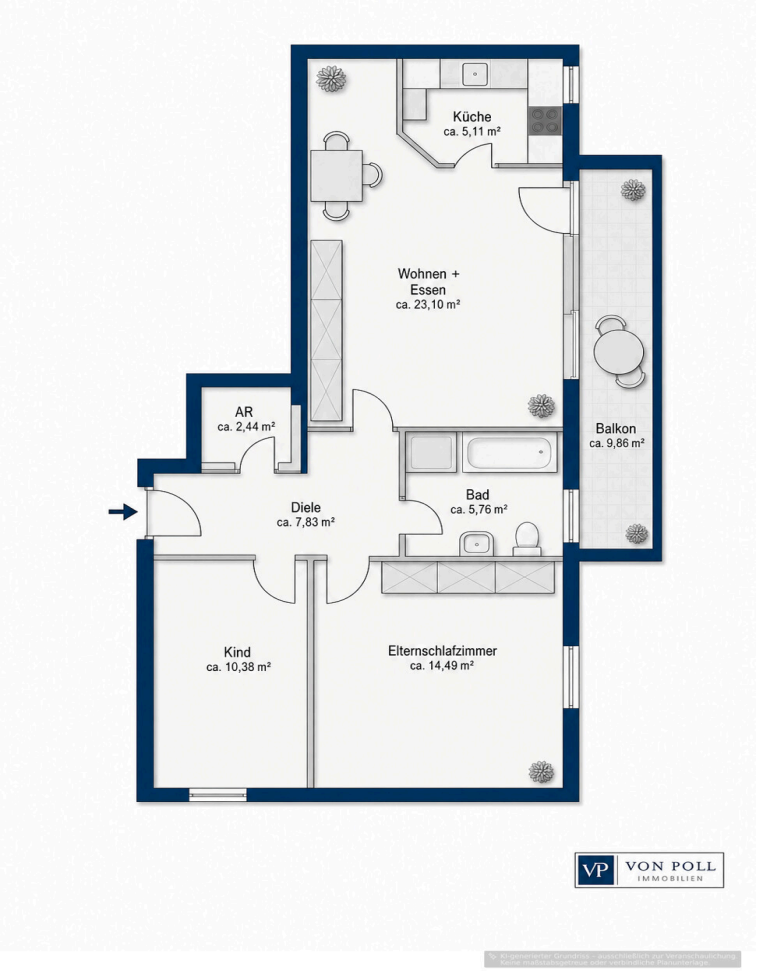
Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

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: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Ein erster Eindruck

Ob als attraktive Kapitalanlage oder mit Blick auf die spätere Eigennutzung – diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen eine hervorragende Kombination aus Wohnqualität, Werthaltigkeit und Entwicklungspotenzial.

Auf rund 69,50 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Lage im Hochparterre verbindet die Vorteile eines komfortablen Zugangs mit einem angenehmen Maß an Privatsphäre. Helle Räume und eine praktische Aufteilung schaffen ein Wohnumfeld, das bei Mietern ebenso gefragt ist wie bei Eigennutzern.

Die Immobilie ist seit dem Jahr 2014 zuverlässig vermietet und erzielt aktuell eine Jahresnettokaltmiete von 6.840 € / 570 € NKM per Monat. Gleichzeitig bietet die bestehende Vermietung interessantes Potenzial zur zukünftigen Mietoptimierung und eröffnet damit zusätzliche Chancen für eine nachhaltige Renditesteigerung.

Die drei gut geschnittenen Zimmer ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Wohnkonzept für Singles und Paare bis hin zum attraktiven Zuhause für kleine Familien. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerabstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Wohnkomfort erhöht.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende PKW-Stellplatz, der in vielen Wohnlagen zunehmend an Bedeutung gewinnt und die Attraktivität der Immobilie zusätzlich steigert.

Für Kapitalanleger bietet sich hier die Gelegenheit, in eine bereits vermietete Wohnung mit stabilem Ertrag und weiterem Entwicklungspotenzial zu investieren. Gleichzeitig eröffnet sich Eigennutzern die Chance, frühzeitig eine werthaltige Immobilie für die eigene Zukunft zu sichern. Das aktuelle Wohngeld liegt derzeit bei 390 €, davon wären laut aktuellem Wirtschaftsplan ca. 285 € auf die Mieter umlagefähig.

Eine Immobilie, die Sicherheit, Perspektive und Wohnqualität auf gelungene Weise miteinander verbindet – heute eine Kapitalanlage, morgen vielleicht schon Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Ausstattung und Details

– Gaszentralheizung aus 2015
– seit 2014 vermietet, Jahresnettokaltmiete aktuell 6.840 € / 570 € NKM per Monat
– 1 PKW-Außenstellplatz
– 1 Kellerabstellraum
– 2 Schlafzimmer und großer Wohn-/Koch- und Essbereich
– Balkon mit ca. 9,86 m² Größe

Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Alles zum Standort

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.

Seit 2024 hat sich mit Eli Lilly ein weltweiter Pharmakonzern in Alzey angesiedelt 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.

Objektnummer: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Sonstige Angaben

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: 26145285 - 55232 Alzey – Alzey Stadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0
E-Mail: alzey@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com