Flonheim

Altbaucharme trifft modernes Wohnen – Erstbezug nach umfassender Sanierung!

Objektnummer: 26145290





KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170.01 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 344 m^2

Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

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

Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26145290
Wohnfläche	ca. 170.01 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1905
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	29.10.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	120.04 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Die Immobilie







Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Die Immobilie

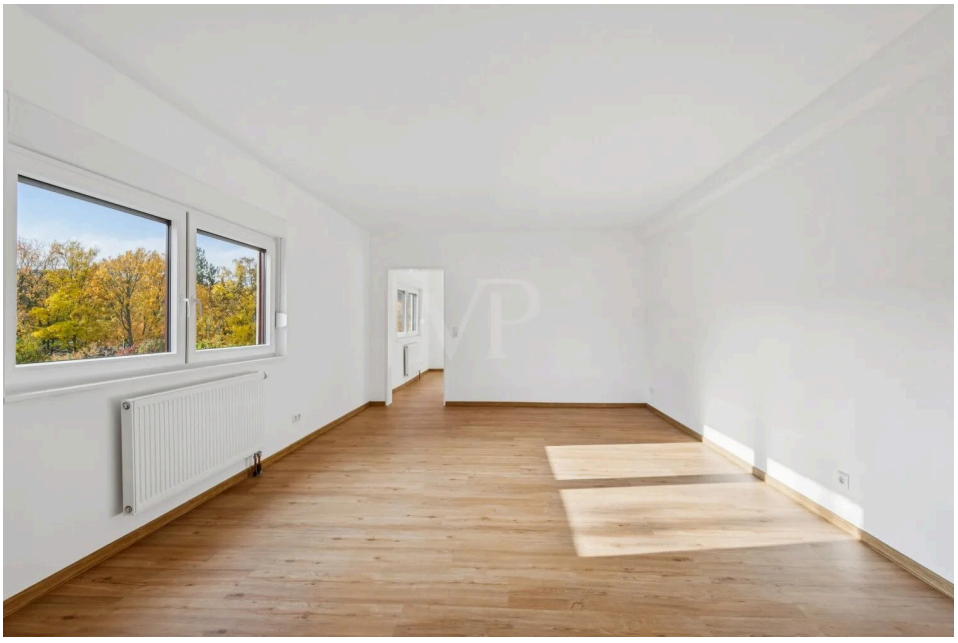




Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Die Immobilie





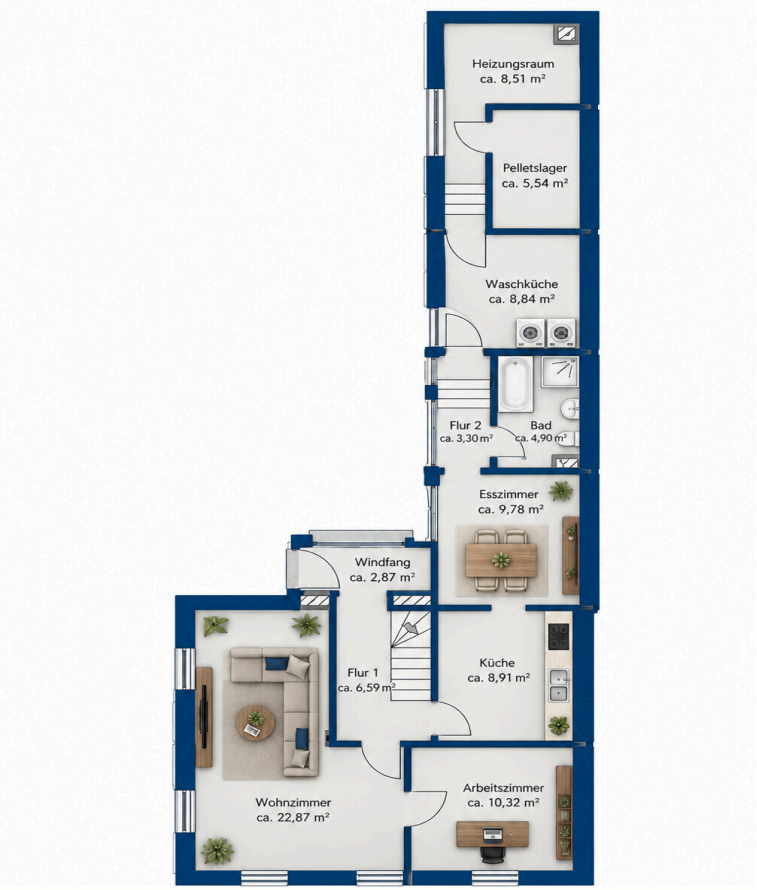
Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Die Immobilie

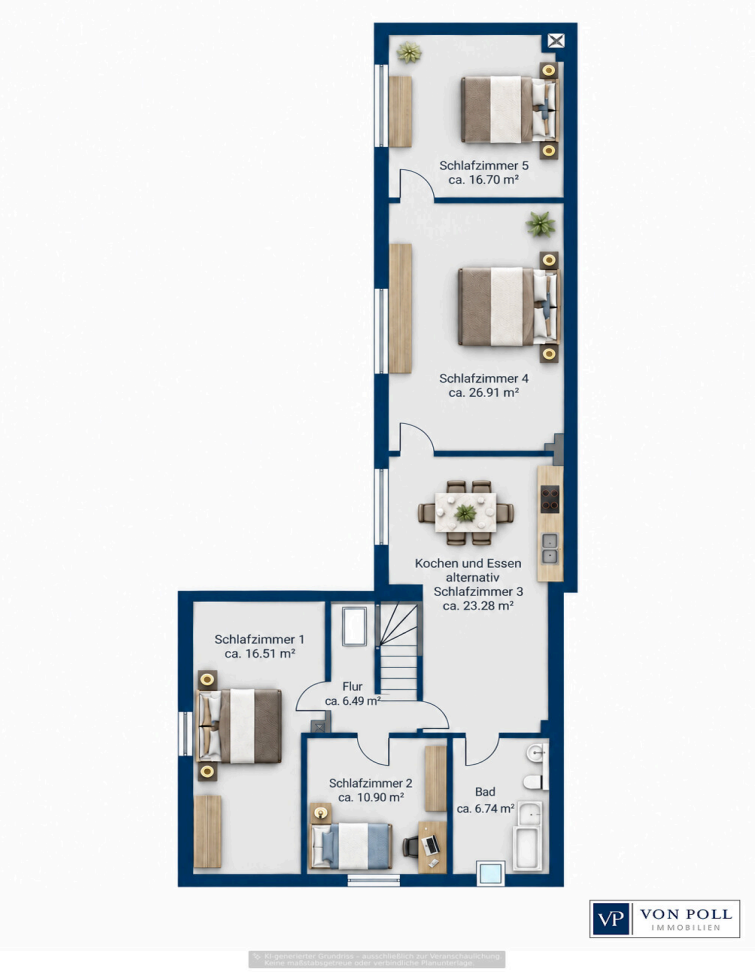


Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Grundrisse



© Eingemessener Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26145290 - 55237 Flonheim

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Geschichte und Zukunft auf besondere Weise miteinander verbindet. Das ursprünglich im Jahr 1905 errichtete Wohnhaus wurde durch einen Anbau ab 1967 erweitert und präsentiert sich heute nach umfassender Sanierung technisch und energetisch auf modernstem Stand und ist sofort beziehbar. Dabei ist es gelungen, den besonderen Charme des Ursprungshauses zu bewahren und gleichzeitig ein zeitgemäßes und modernes Wohngefühl zu schaffen, das kaum Wünsche offenlässt.

Auf ca. 170 m² Wohnfläche bietet das Haus großzügigen Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für mehrere Generationen unter einem Dach. Je nach individueller Nutzung stehen vier bis fünf Schlafzimmer zur Verfügung. Besonders interessant ist die flexible Raumaufteilung: Auf jeder Etage befinden sich ein Badezimmer sowie entsprechende Küchenanschlüsse. Dadurch eröffnet sich die attraktive Möglichkeit, das Haus als Mehrgenerationenhaus zu nutzen oder unterschiedliche Wohnbereiche voneinander zu trennen.

Die Kombination aus liebevollem Altbaucharakter und moderner Ausstattung macht diese Immobilie zu einem Zuhause mit besonderer Atmosphäre. Da kein Denkmalschutz besteht, bleiben gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten erhalten, das Haus und das Grundstück nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Neben der Wohnfläche stehen im Haus weitere Nutzflächen zur Verfügung. Ein kleiner, charaktervoller Gewölbekeller erinnert an die Geschichte des Hauses. Weitere praktische Abstellmöglichkeiten befinden sich oberhalb des Heizungsraums, ebenso auf dem Dachboden des Ursprungshauses.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit viel Potenzial. Eine Einzelgarage sowie bis zu drei mögliche Stellplätze im Hof sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Eine kleine Gartenfläche schafft Raum für entspannte Stunden im Freien, während Hof und Grundstück noch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten – ob gemütlicher Sitzbereich, Spielfläche, Begrünung oder die Umsetzung ganz eigener Ideen.

Das Grundstück umfasst ca. 341 m², davon wären ca. 80 m² als Gartenfläche nutzbar, und es eröffnet sich ein attraktiver Außenbereich mit viel Gestaltungsspielraum.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie: Es ist ein Ort für neue Geschichten, gemeinsames Familienleben und individuelle Wohnträume.

Der Charme eines gewachsenen Altbaus verbindet sich hier mit dem Komfort einer umfassenden Sanierung – Erstbezug, moderne Technik, flexible Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz für die Zukunft.

Ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen und historische Atmosphäre genießen möchten, ohne auf die Vorzüge modernen Wohnens verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Ausstattung und Details

– saniertes Einfamilienhaus / Erstbezug nach Sanierung
– ca. 67 m² Wohnfläche im EG und ca. 103 m² Wohnfläche im OG
– Elektrik, Sanitär, Heizung, Außenanstrich, Böden und Oberflächen, neue dreifach- und doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
– Ursprungshaus von 1905 / Anbau ab 1967
– moderne Pelletheizung mit Solarthermie und großem Pelletlagerraum
– 6 Zimmer, 2 Badezimmer
– Hof mit PKW-Stellplätzen und einer Einzelgarage
– weiterer Nutz- und Stauraum über dem Heizungsraum und auf dem Dachboden
– ca. 80 m² mögliche Gartenfläche

Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

Alles zum Standort

Flonheim verbindet auf angenehme Weise naturnahes Wohnen, eine gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Die Weinbaugemeinde mit rund 2.750 Einwohnern liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Rheinhessens und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für Familien, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf eine gute Versorgung verzichten zu wollen.

Gerade für Familien ist die vorhandene Bildungs- und Betreuungsstruktur interessant: In Flonheim befinden sich Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine Realschule plus. Die Grundschule bietet zudem Betreuungs- und Verpflegungsmöglichkeiten. Weitere Schulangebote, darunter mehrere Gymnasien, befinden sich in der nahegelegenen Kreisstadt Alzey.

Auch die Dinge des täglichen Lebens lassen sich bequem vor Ort erledigen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Ärzte und Apotheke sind in Flonheim vorhanden und sorgen für kurze Wege im Familienalltag.

Nach Schule und Arbeit beginnt die Freizeit praktisch vor der Haustür: Weinberge, Felder sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege laden zu gemeinsamen Ausflügen, Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Besonders bekannt ist die Hiwweltour Aulheimer Tal, die durch die abwechslungsreiche rheinhessische Landschaft rund um Flonheim führt.

Trotz der ländlich geprägten und naturnahen Umgebung ist Flonheim verkehrsgünstig gelegen. Durch die Nähe zu A61 und A63 sind unter anderem Alzey, Mainz sowie weitere Wirtschaftsstandorte der Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Region gut erreichbar. Die Bahnhöfe in Armsheim und Alzey ergänzen die regionalen Verkehrsmöglichkeiten.

Flonheim bietet damit einen gelungenen Mix aus dörflichem Lebensgefühl, familiengerechter Infrastruktur und guter regionaler Anbindung – ein Umfeld, in dem Kinder naturnah aufwachsen und Familien langfristig ein Zuhause finden können.

Objektnummer: 26145290 - 55237 Flonheim

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: 26145290 - 55237 Flonheim

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