

Wöllstein

# Souterrain Single- oder Kapitalanleger Wohnung! Erstbezug nach Sanierung!

Property ID: 25145248



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

**PURCHASE PRICE: 120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 43 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25145248                  |
| Living Space         | ca. 43 m²                 |
| Rooms                | 1                         |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1984                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 120.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Condition of property         | Renovated                                                                 |
| Rentable space                | ca. 43 m²                                                                 |
| Equipment                     | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 120.10 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 30.10.2031      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1984                           |

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## The property



Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## The property



**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)



Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## The property



Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

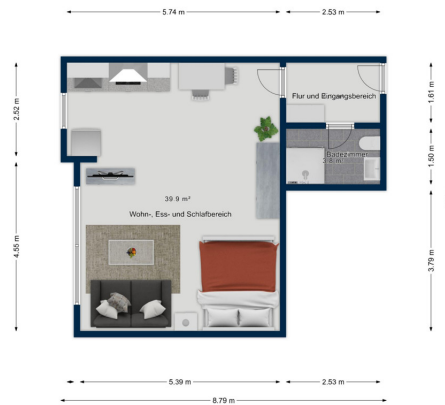
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## A first impression

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage oder einer Wohnung zum Selbstbezug? Dann freut es uns, Ihnen diese Eigentumswohnung in Ortsrandlage präsentieren zu dürfen.

Die funktionelle, ca. 43 m<sup>2</sup>, 1-Zimmer-Souterrainwohnung befindet sich im Kellergeschoss eines 1984 erbauten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnparteien in Wöllstein, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt.

Links in dem kleinen Flur und Eingangsbereich befindet sich das innenliegende, im Jahr 2014 hell geflieste Badezimmer, mit Durchlauferhitzer und Waschmaschinenanschluss. Der offene Schlaf-Wohn- und Essbereich, welchen man sehr gut mit einem Raumtrenner visuell separieren kann, bietet ebenso noch eine neue und unbenutzte Küchenzeile mit Einbauten und Elektrogeräten an.

Abgerundet wird das Angebot durch einen freien Stellplatz für Ihren PKW vor dem Haus, sowie einen Kellerabstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung wurde zuletzt 2025 modernisiert, wäre ab sofort frei und kann direkt bezogen oder neu vermietet werden. Hier geht man von einer jährlichen Nettokaltmiete in Höhe von ca. 6.000 € aus. Das monatliche Hausgeld liegt bei 210,77 € monatlich inkl. Erhaltungsrücklage, ca. 115,50 € davon wären auf künftige Mieter umlegbar.

Beheizt wird über eine, im Dezember 2021 erneuerte, Gaszentralheizung. Sollte Ihr Interesse geweckt sein, zögern Sie nicht, einen Termin für eine Besichtigung zu vereinbaren. Erleben Sie vor Ort die Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet. Für weitere Informationen zu dieser Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 120,10 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: D  
- wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1984

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## Details of amenities

- Kellergeschoss Wohnung
- Erstbezug nach Sanierung 2025
- innenliegendes, 2014 modernisiertes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- ein PKW-Stellplatz
- neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- separater Kellerabstellraum

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## All about the location

Wöllstein ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wöllstein. Im Einzugsgebiet des Rhein-Main-Gebietes, erreichbar durch die nahen Autobahnen A63 und A61, an der B420 gelegen, finden Sie Wöllstein im schönen Rheinhessen.

Der Ort ist eine lebendige Gemeinde mit ca. 4.550 Einwohnern. Sie bietet ein sehr gutes Angebot und eine gute Infrastruktur für Bürger und Besucher. Gastliche Restaurants und Straußwirtschaften, Gästebetten in Pensionen und Gästehäusern. Ladengeschäfte der unterschiedlichsten Art, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind im Ort angesiedelt – die Dinge des täglichen Lebens findet man hier. Anwälte, Architekten, Steuerberater, Notar und andere bieten ihre Dienste an. Bäckereien, Getränkemarkt, Lebensmittelgeschäfte und Metzgerei sorgen dafür, dass fußläufig eingekauft werden kann.

Wöllstein hat eine hervorragende Infrastruktur. Dies zeigt sich auch im Gesundheitswesen: Mehrere Allgemeinärzte, Internist, Kinderarzt, Zahnarzt, Ergotherapie, Ernährungsberatung, Fitnessclub, Heilpraktiker, Logopädie, Massage, Physiotherapie, ... alles ist hier zu finden.

Für junge Familien bietet das Weindorf ein breites Spektrum von Kindergrippe bis Realschule plus, Freibad, Sportanlagen, Ferienspiele, Jugendtreff etc.

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25145248 - 55597 Wöllstein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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