

Alsheim

# Charmantes Einfamilienhaus mit Terrasse, Garten und gut erhaltener Scheune!

????????? ??????????: 24154017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 211 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 658 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24154017 - 67577 Alsheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24154017 - 67577 Alsheim

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 24154017                |
| ????????????          | ca. 211 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 7                       |
| ????????????? ???     | 4                       |
| ???????????           |                         |
| ???????????           | 2                       |
| ????? ??????????????  | 1900                    |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????      |
|                       | ?????? ??????????????,  |
|                       | 1 x ????????            |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????            | 499.000 EUR                                                                           |
| ??????                    | ?????????????                                                                         |
|                           | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????????    | 2014                                                                                  |
| ?????????                 | ?????????                                                                             |
| ???????????????           |                                                                                       |
| ????????????????????????? | ca. 236 m²                                                                            |
| ??????                    |                                                                                       |
| ????????                  | ?????????, ???????,                                                                   |
|                           | ??????, ??????,                                                                       |
|                           | ?????????????????                                                                     |
|                           | ?????????                                                                             |

??????? ?????????: 24154017 - 67577 Alsheim

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH     |
| ????? ????????????                                  | ?????????????         | ????????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 86.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.01.2035            | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | C             |
| ????? ?????????????                                 | ???????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2008          |

??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????: 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????: 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24154017 - 67577 Alsheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ?????????: 24154017 - 67577 Alsheim

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 211 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 658 m<sup>2</sup>. Dieses im Jahr 1900 erbaute ehemalige Bauernhaus wurde umfassend saniert, zuletzt im Jahr 2014 und 2018.

Dabei wurden zahlreiche wesentliche Modernisierungen vorgenommen, darunter die Erneuerung der Hofeinfahrt, das Hoftor wurde ersetzt, die Haustür wurde ebenso erneuert wie auch die Fenster.

Zusätzlich wurde im Erdgeschoss das Badezimmer modernisiert und eine Trockenbauwand wurde im Wohnzimmer eingezogen, wodurch ein großzügiges zweites Zimmer geschaffen wurde.

Zentral im Wohn- und Esszimmer befindet sich ein imposanter Kamin mit Kaminkassette.

Die Immobilie ist für eine fünfköpfige Familie optimal ausgelegt und bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung erstreckt sich über zwei Etagen, wobei das Erdgeschoss und das Obergeschoss jeweils funktionale und geräumige Wohnbereiche bieten. Es wurden hochwertige Materialien eingesetzt, die den gehobenen Ausstattungsstandard unterstreichen. Beide Tageslichtbäder sind modern gestaltet und eine Sauna bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Pelletheizung, ergänzt durch eine Solaranlage mit Solarkollektoren auf der Südseite der Dachfläche.

Diese sorgt auch für energieeffiziente Warmwasserversorgung und ist noch zusätzlich mit einem zweiten Pufferspeicher ausgestattet, um die Versorgungssicherheit zu erhöhen. Im Garten befindet sich eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von 5.000 Litern.

Die Fenster sind mit ISO-Zwei- und Dreifachverglasung ausgestattet, um eine optimale Energieeffizienz und Schallschutz zu gewährleisten. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine geräumige Scheune, die sich in einem ausgezeichneten Zustand befindet und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Lagerraum, Werkstatt oder für einen individuell gestalteten Ausbau.

Interessant ist die Scheune besonders für den Ausbau als Werkstatt mit Lagerflächen.

Die Scheune erweitert das Nutzungsspektrum dieses Anwesens erheblich!

Diese Immobilie vereint Geschichte und Moderne auf harmonische Weise und bietet durch ihre Lage und Ausstattung hervorragende Lebensbedingungen.

Mit regelmäßig erfolgten Modernisierungen und einer aktuell erstellten Wohn- und Nutzflächenberechnung (wichtig für die Finanzierungsanfrage) im Einklang mit den heutigen Standards, stellt diese Immobilie ein Angebot dar, das sowohl durch seine

Beständigkeit als auch durch seinen modernen Komfort überzeugt.

Wir würden sie bitten, vor einem Besichtigungstermin die Finanzierbarkeit abzuklären.

??????? ????????: 24154017 - 67577 Alsheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 86.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ?????????: 24154017 - 67577 Alsheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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