

# Exposé

## Terrassenwohnung in Alzey

### Provisionsfreie Kellerwohnung TOP Zustand!



Objekt-Nr. OM-423046

### Terrassenwohnung

Verkauf: **165.000 €**

Telefon: 0175 9853660

Am Hedry 27  
55232 Alzey  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Lagen von Alzey ("Am Herdry") erwartet Sie diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung. Die Einheit befindet sich im Souterrain eines gepflegten

Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1996 und bietet auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen idealen Rückzugsort für Singles oder Paare.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Dieser moderne Grundriss schafft eine kommunikative Atmosphäre und nutzt den vorhandenen Platz optimal aus. Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrem persönlichen Highlight: der eigenen Terrasse. Ein perfekter Ort, um an frischen Sommertagen draußen zu entspannen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche und Ruhe für erholsame Nächte. Ein besonderer Pluspunkt in dieser Wohnungsgröße ist das großzügige Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt: Es ist sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet – Ihre private Wellness-Oase.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, einzugsbereiten Zustand. Durch die massive Bauweise des Hauses (Baujahr 1996) profitieren Sie zudem von einer soliden Substanz.

Ausstattungs Highlights:

Frisch renovierter Zustand (Wände/Böden)

Offener Wohn-/Essbereich mit Küche

Vollbad mit Badewanne UND Dusche

Eigene Terrasse zur alleinigen Nutzung

Ruhige Lage in gepflegtem 6-Parteien-Haus

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,

Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## Lage

Wohnen am Wartberg: Beste Lebensqualität in begehrter Lage von Alzey

Die Immobilie befindet sich in der Straße "Am Herdry", einer der bekanntesten und

beliebtesten Lagen direkt in der Kernstadt von Alzey. Diese Adresse steht für eine seltene Kombination: Sie wohnen ruhig und direkt am Grünen, erreichen aber das historische Stadtzentrum in wenigen Minuten.

#### Freizeit & Erholung direkt vor der Haustür

Der Name "Am Herdry" ist in Alzey untrennbar mit Lebensqualität verbunden. Die Straße führt direkt zum beliebten Naherholungsgebiet am Wartberg. Das bedeutet für Sie: Das "Wartbergbad" (Freibad), das Wartbergstadion und weitläufige Spazierwege liegen quasi vor Ihrer Haustür. Ob morgendliche Joggingrunde, ein Sommertag im Freibad oder ein Spaziergang mit dem Hund – hier beginnt die Freizeit direkt am Gartentor.

#### Stadtleben & Infrastruktur

Trotz der grünen Umgebung müssen Sie auf städtischen Komfort nicht verzichten. Die Alzeier Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, Cafés, Restaurants und dem Schloss ist fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Sämtliche Schulformen (Gymnasium, Realschule plus, Grundschulen) sowie Kindergärten befinden sich in Alzey und sind durch die zentrale Lage gut angebunden.

#### Verkehrsanbindung

Alzey punktet als "heimliche Hauptstadt Rheinhessens" mit exzellenter Mobilität. Über die nahegelegenen Autobahnkreuze (A61/A63) sind das Rhein-Main-Gebiet (Mainz/Frankfurt) und die Metropolregion Rhein-Neckar in ca. 30–45 Minuten erreichbar. Auch der Alzeier Bahnhof bietet mit dem Rheinland-Pfalz-Takt gute Verbindungen für Pendler.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

