

Exposé

Einfamilienhaus in Alsheim

Ein Haus mit Geschichte und einzigartigem Charme



Objekt-Nr. OM-430184

Einfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:
Christine Gothe

67577 Alsheim
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	658,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	211,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	236,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen aus dem Jahr 1900, einst die traditionsreiche Gaststätte Wedel und später bis in die 70er Jahre ein beliebter Tante-Emma-Laden, vereint historischen Charakter mit modernisiertem Wohnkomfort. Das Haus wurde über die Jahre liebevoll saniert und bietet heute viel Platz für Familie, Wohnen und Arbeiten - oder für Menschen, die einen besonderen Ort mit Vergangenheit suchen.

Grundstück und Außenbereich

Das Anwesen steht auf einem 658m² großen Grundstück, davon ca. 158 m² Gartenfläche. Im Garten befindet sich eine Regenwasserzisterne mit 5000l Fassungsvermögen, perfekt zur Gartenbewässerung.

Eine gut erhaltene Scheune mit 146m² Nutzfläche eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ideal für Werkstatt, Lager, Hobby oder sogar Ausbau.

Die großzügig gestaltete Hofeinfahrt wurde umfassend erneuert, ergänzt um ein schönes mit Bruchsteinen eingefasstes Hochbeet und mit einer neuen repräsentativen Toranlage ausgestattet.

Wohnfläche und Aufteilung

Die Wohnfläche von 211m² verteilt sich auf 2 Etagen,

das Erdgeschoss mit 113m² und das Obergeschoss mit 97m².

Insgesamt stehen 7 Zimmer und 2 Badezimmer zur Verfügung - ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten im Homeoffice.

Im Erdgeschoss befinden sich ein barrierefreies Duschbad, die Küche und 2 Zimmer.

Im Zwischengeschoss ist das zweite Badezimmer mit Badewanne und Sauna. Im Obergeschoss sind 5 Zimmer.

Ergänzend gibt es einen Keller mit 90 m² Nutzfläche.

Ein besonderes Highlight sind die 3,50m hohen Decken im Wohnbereich, die in Kombination mit den sichtbaren Deckenbalken, dem geölten Lärchenholzboden und dem gemauerten Kamin mit Heizeinsatz für ein besonderes Wohngefühl sorgen.

Auch die im oberen Badezimmer integrierte Sauna sorgt für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Ausstattung und Modernisierungen

- Pelletheizung, erneuert und modernisiert im Februar

2026 mit KWB Easyfire-Kessel, kombiniert mit einer

Solaranlage zur Warmwasserbereitung und 2

Pufferspeichern.

- Trockenbauwand im Erdgeschoss zur Schaffung eines

Gäste- oder Arbeitszimmers (2024)

- überwiegend 3-fach verglaste WERU-Fenster mit

passendem Insektenschutz (2020)

- KompoTherm-Haustür (2020)

- barrierefreies Duschbad im Erdgeschoss (2020)

- überwiegend Holzzimmertüren, gelaugt oder lackiert, im Wohnbereich des Erdgeschosses mit moderner Bleiverglasung
- Kamin mit Heizeinsatz (nach BImSchV zur gelegentlichen Nutzung zugelassen)
- Sauna
- Elektrogeräte in der Küche 2018 ausgetauscht

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Alsheim, einer Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms, die zur Verbandsgemeinde Eich gehört und ca. 2700 Einwohner hat. Sie ist vom Weinbau geprägt und liegt inmitten ihrer Weinberge am Fuß der Rheinterrassen. Der Ort weist eine gute Infrastruktur in nahezu allen Fragen des täglichen Bedarfs auf. So sind fußläufig z.B. der Bahnhof, die Bushaltestelle und die Grundschule erreichbar. Alle wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hoftor

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Windfang

Exposé - Galerie



Flur



Flur vom Essbereich aus

Exposé - Galerie



Eingang zum Duschbad



barrierefreies Duschbad im EG

Exposé - Galerie



Duschbad im EG



Gäste- od. Arbeitszimmer im EG

Exposé - Galerie



Fensterfront



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick zum Essbereich



Tür zur Terrasse

Exposé - Galerie



Kamin



Küche

Exposé - Galerie



Fensterfront Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Sauna



mittleres Zimmer im OG

Exposé - Galerie



Fensterfront



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer

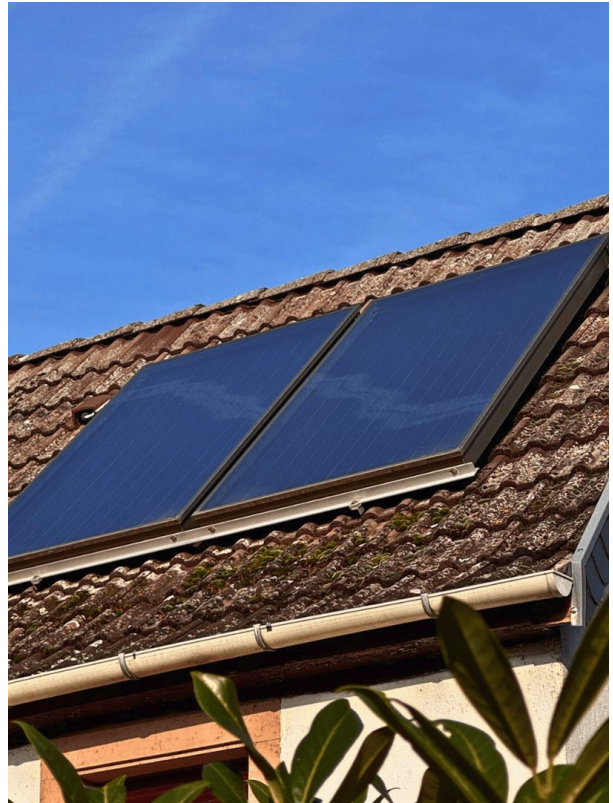


Schlafzimmer

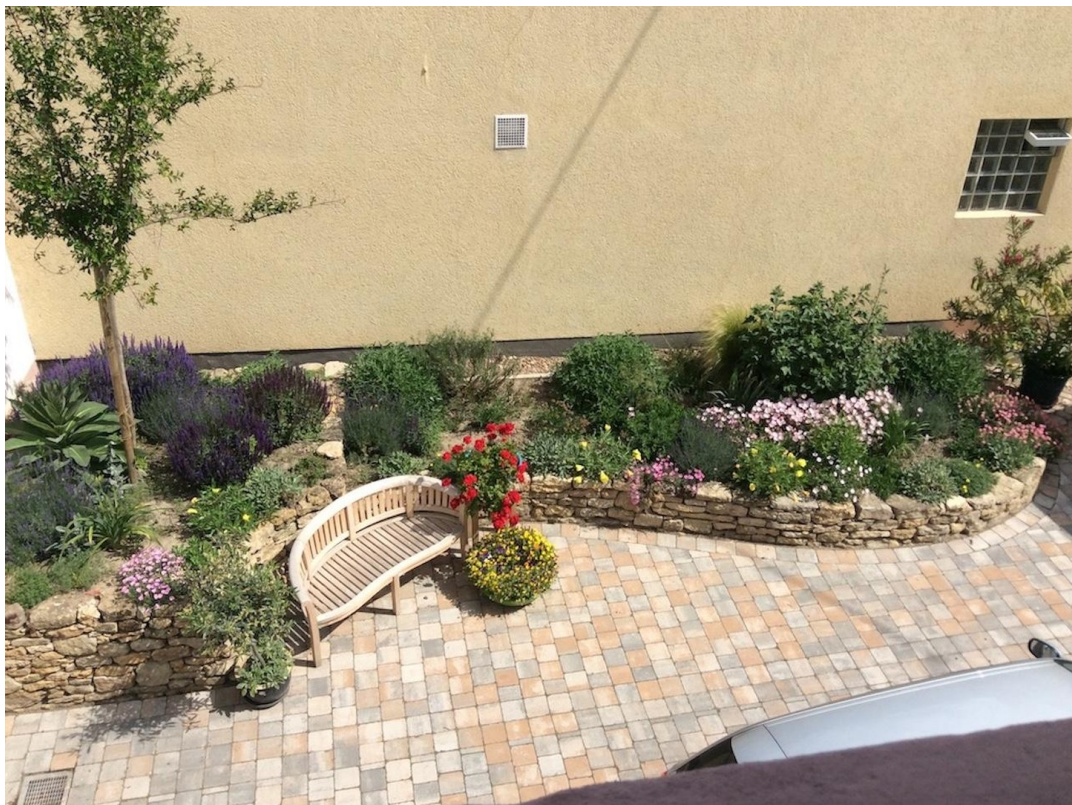
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Solarmodule



Hof von oben

Exposé - Galerie



Hofbaum Lagerströmia



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse vom Garten



Terrassenbeet u. Scheune

Exposé - Galerie



Garten vom Hof aus



Garten

Exposé - Galerie



Gemüse- und Kräutergarten

Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



© BBG Immobilienberatung
Haftungsbeschränkungen gemäß vertraglicher Vereinbarung

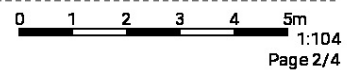
0 1 2 3 4 5m
1:104
Page 1/4

Exposé - Grundrisse

▼ **Dach**

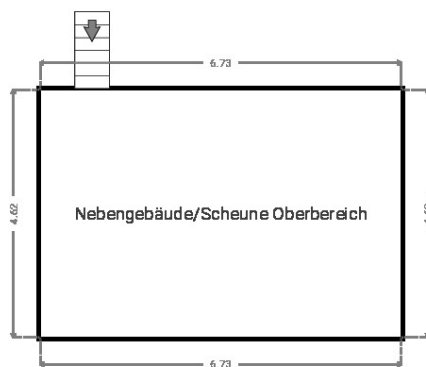
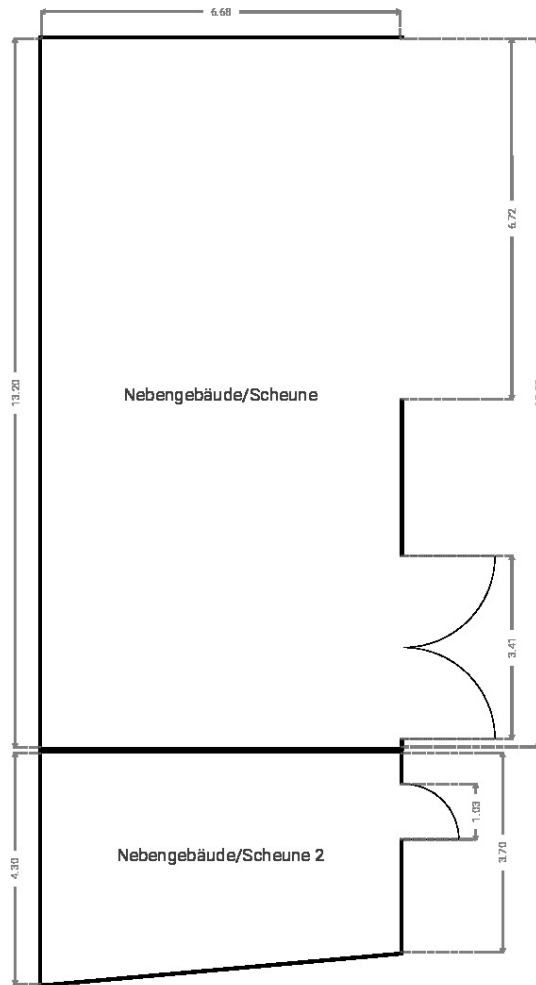


BBG Immobilienberatung
Haftungsbeschränkungen gemäß vertraglicher Vereinbarung



Exposé - Grundrisse

▼ Nebengebäude/Scheune



© BBG Immobilienberatung
Haftungsbeschränkungen gemäß vertraglicher Vereinbarung

0 1 2 3 4 5m
1:104
Page 3/4

Exposé - Grundrisse

▼ 1. Untergeschoss



© BBG Immobilienberatung
Haftungsbeschränkungen gemäß vertraglicher Vereinbarung

0 1 2 3 4 5m
1:104
Page 4/4