

Exposé

Reihenendhaus in Alzey

**Modernes, neuwertiges Reihenendhaus am Waldrand,
urbaner Lifestyle trifft Naturparadies in Alzey**



Objekt-Nr. OM-456249

Reihenendhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Privat

55232 Alzey
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	535,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	19,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier ist Wohnen in der Stadt und doch mitten auf dem Land möglich... Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige, hochwertige Reihenendhaus aus dem Baujahr 2020 in Massivbauweise überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und einen außergewöhnlich großzügigen Außenbereich. Das Haus bietet auf drei Etagen rund 145 m² Wohnfläche. Durch die besondere Lage und dem großzügigen Abstand vermittelt das Objekt beinahe schon das Wohngefühl eines freistehenden Einfamilienhauses. Die Immobilie ist sowohl für die Eigennutzung als auch für Kapitalanleger aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in Alzey äußerst interessant.

Die angegebene Grundstücksgröße von ca. 535 m², Teilung nach WEG, stellt die wirtschaftliche Gesamtfläche des Objekts dar und setzt sich aus Sondereigentum, Sondernutzungsrechten sowie dem Miteigentumsanteil an Verkehrsflächen und Waldflächen zusammen. Der dem Objekt zugeordnete großzügige Gartenbereich inkl. dem Wohnhaus und sonstigen Sondernutzungsrechten wird überschlägig, in etwa mit ca. 300 m² angegeben und stellt eine unverbindliche Orientierungsgröße dar. Weitere Details dazu befinden sich in den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung. Der großzügige und komplett eingewachsene Garten wurde professionell durch einen Gärtner angelegt und ist komplett eingezäunt. Ideal für Familien mit Kindern und Haustieren.

Die Raumaufteilung im Detail:

- Erdgeschoss: Großzügige Diele, Gäste-WC, offene Einbauküche, sowie ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten.
- Obergeschoss: Zwei großzügige Schlafzimmer, eine praktische Abstellkammer und ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne.
- Dachgeschoss: Ein weiteres Schlafzimmer, ein Dachstudio, ein zweites Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie ein zusätzlicher Dachboden als Stauraum.

Ausstattung

Ausstattung:

Das energieeffiziente Haus befindet sich technisch und optisch auf modernstem Stand:

- Massivbauweise aus dem Baujahr 2020 mit hochwertiger Wärmedämmung. Beheizt wird das Haus mit einem BHKW inkl. Pufferspeicher
- Offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und schöner Arbeitsplatte(bereits im Kaufpreis enthalten)
- Exklusive 60x60 Fliesen, sowie wasserabweisende hochwertige Laminatböden
- Stillvolle Badkeramik und Markenarmaturen, inklusive Duschabtrennung und extra großen Fliesen in der Dusche im Obergeschoss
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung (außen anthrazit / innen weiß), elektrische Aluminiumrollläden und Schiebefliegengitter an sämtlichen Fenstern. Etliche Verdunklungsrollos und Plissees vorhanden
- Moderne Be- und Entlüftungsanlage
- Glatt gespachtelte Wände, mit Vlies in weiß angelegt
- LAN-Anschlüsse im gesamten Haus
- Separate Stromanschlüsse für Schwimmbad und Mähroboter im Außenbereich
- Mehrere Terrassenbereiche in sonniger Süd-West-Ausrichtung mit einer elektrischen Sonnenmarkise in anthrazit

- 2 Gartenschränke oder Abstellshränke (einer davon mit Elektroausstattung)
- Zusätzliche Gartenzugänge zur Vorderseite sowie seitlich zum Wald oder Gehweg
- Modernes Vordach mit integriertem Vorgartenschrank im Eingangsbereich
- PKW Stellplatz zzgl. 10.000€ zum angegebenen Verkaufspreis
- Vorhandener Hausmeisterservice, Straßenreinigung sowie die Hausverwaltung sorgen für organisatorischen Komfort im Alltag

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Sonstiges

Das Haus wird privat verkauft, es fallen keine Maklergebühren an. Besichtigungen erfolgen ausschließlich bei Vorlage eines Bonitätsnachweises und unter Angabe der personenbezogenen Daten.

Alle zur Einsicht und Prüfung benötigten Unterlagen, Dokumente, Pläne über das Haus, wie auch die Nebenkostenabrechnungen (NK) und Wirtschaftspläne (WP), werden bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Genauer Übergabetermin nach gemeinsamer Abstimmung.

Lage

Das Haus überzeugt durch seine ruhige Spitzenlage direkt am Waldrand. Genießen Sie täglich frische Waldluft und beobachten Sie Rehe direkt am Grundstück. Hinter dem Haus verläuft lediglich ein ruhiger Wirtschaftsweg, dadurch bleibt die idyllische Lage dauerhaft geschützt. Die angrenzende Waldfläche befindet sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnanlage und kann nicht bebaut werden.

Trotz der ruhigen Naturlage erreichen Sie die Innenstadt, den Bahnhof sowie das Krankenhaus von Alzey bequem zu Fuß. Felder und Waldwege liegen direkt vor der Haustür. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine tolle Hilfsbereitschaft untereinander aus. Des Weiteren findet ein jährliches Sommerfest statt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



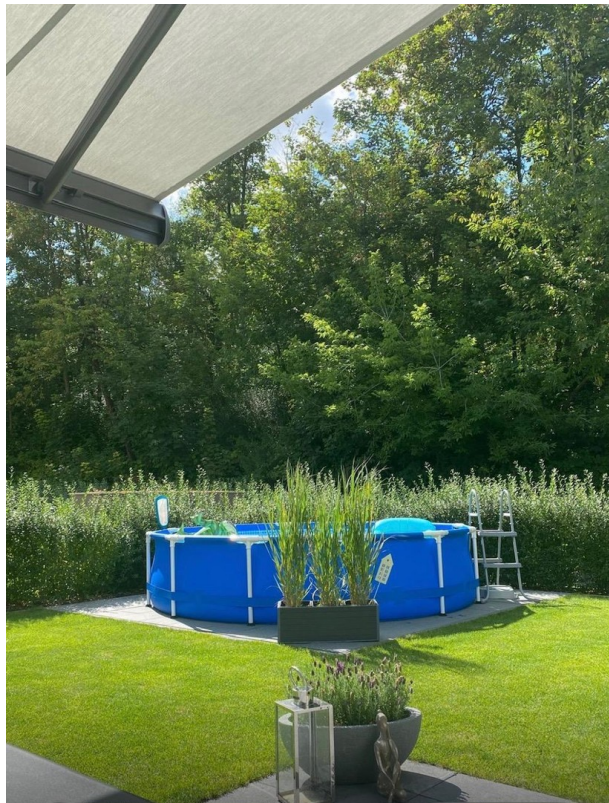
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



