

Framersheim

# Großes Zweifamilienhaus in Feldrandlage sucht Familien, die Anpacken!

????????? ??????????: 23145206\_2



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

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 223 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 794 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ??? ??????

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| ??????? ????????  | 23145206_2                           |
| ??????????        | ca. 223 m²                           |
| ????? ??????      | ????????????? ?????                  |
| ????????          | 7                                    |
| ?????????? ??     | 5                                    |
| ????????          |                                      |
| ????????          | 4                                    |
| ???? ???????????  | 1973                                 |
| ????? ??????????? | 3 x ???????????<br>????? ??????????? |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????        | 359.000 EUR                                                                           |
| ??????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????            | ???????                                                                               |
| ???????????         |                                                                                       |
| ??????????????????? | ca. 134 m²                                                                            |
| ?????               |                                                                                       |
| ??????              | ???????, WC<br>???????????,<br>???????????????                                        |
|                     | ???????                                                                               |

??????? ??????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

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

|                                            |                       |                                                                  |                |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                   | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                 | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                           | ????                  | ?????                                                            | 228.00 kWh/m²a |
| ??????????<br>??????????????<br>??????? ?? | 09.01.2034            | ??????????<br>???????????                                        | G              |
| ???? ???????????                           | ????                  | ??????????<br>??????????<br>??????????                           | 1973           |
|                                            |                       | ???? ??????????<br>??????? ?? ??<br>??????????<br>?????????????? |                |

??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ?????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ?????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????? : 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????? : 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ?????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????? : 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



??????? ???????? : 23145206\_2 - 55234 Framersheim

?? ????????



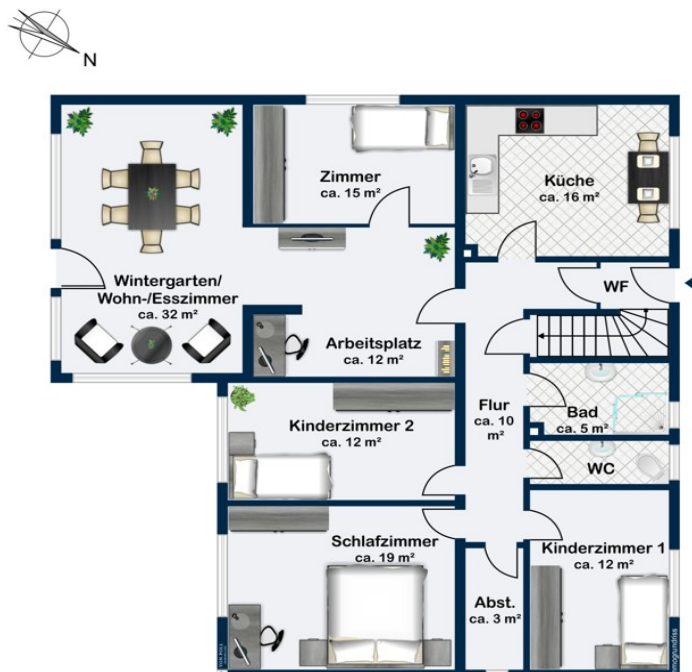
??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

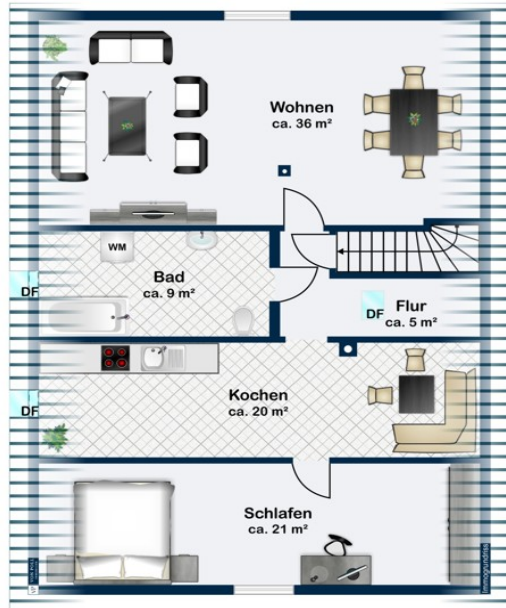
?? ????????

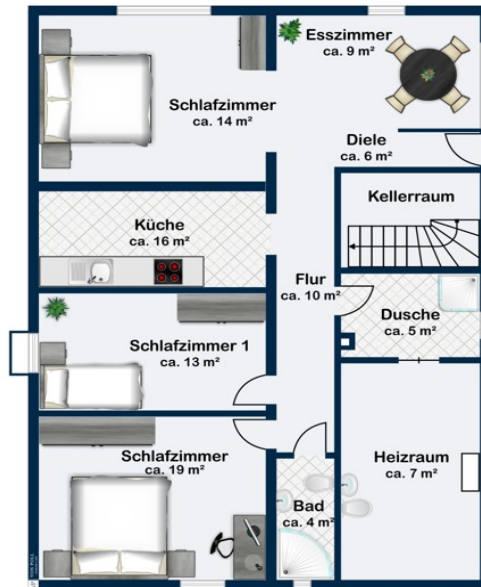


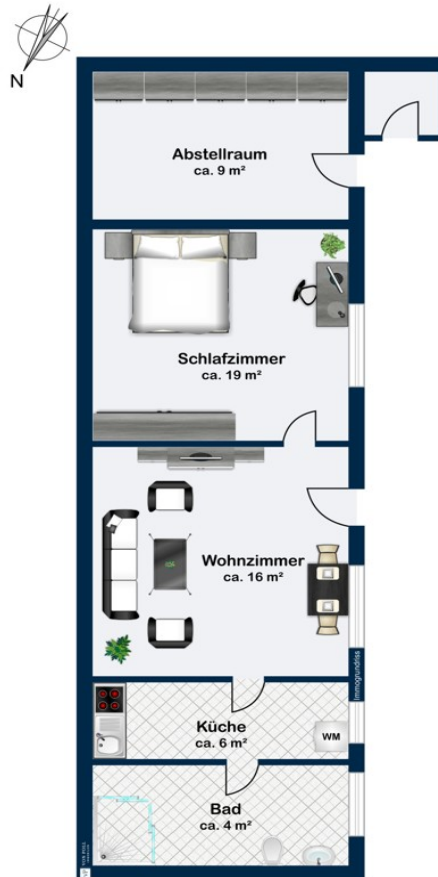
??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

???????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

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

Herzlich willkommen in diesem ruhig gelegenen Zweifamilienhaus in direkter Feldrandlage.

Das 1973 erbaute, freistehende Haus besticht mit seinen ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und verläuft auf einem ca. 794 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Dachgeschosswohnung ist seit Juli 2023 vermietet und erwirtschaftet aktuell ca. 4.920 € im Jahr an Nettokaltmiete. Die große Erdgeschosswohnung, der ausgebaute Keller sowie das ausgebaute Nebengebäude, sind derzeit als Monteurswohnungen genutzt und vermietet.

Das Erdgeschoss unterteilt sich auf ca. 135 m<sup>2</sup> unter anderem in vier Schlafzimmer, eine Küche, Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, ein Abstellraum und ein Wintergarten als Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu dem Gartenanteil mit Terrasse, sowie einem Arbeitsplatz im Durchgang zum Wintergarten.

Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 91 m<sup>2</sup> ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ebenso eine kleine Diele im Eingangsbereich. Das Badezimmer aus den 80er Jahren verfügt über eine Duschwanne und Waschmaschinenanschluss.

Durch die Zimmeranzahl und den durchdachten Grundriss eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, die sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen wollen, Mehrgenerationen oder aber Paare die Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpfen möchten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch die derzeitige Trennung in zwei separate Wohneinheiten, Wohnen und Vermieten zu verbinden.

Eine Besonderheit der Immobilie ist, dass es auf dem Grundstück ein kleines Nebengebäude mit ca. 44 m<sup>2</sup> gibt und dieses, ebenso wie der nahezu komplette Keller mit ca. 90 m<sup>2</sup> im Wohnhaus, zu eigenen Wohnzwecken nutzbar gemacht wurde.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020. Drei freie Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Um den heutigen energetischen und technischen Standards gerecht zu werden, bedarf es noch an weiteren Modernisierungsarbeiten, in einer Höhe von geschätzten ca. 130.000 € bis 150.000 €.

Nutzen Sie auch unbedingt die Möglichkeit von umfangreichen staatlichen

Förderprogrammen, bei denen Sie Zuschüsse oder günstige Darlehen für energetische und technische Sanierungen geltend machen können. Sprechen Sie uns diesbezüglich an, unsere Finanzierungsexperten helfen Ihnen dabei sehr gerne weiter.

Lassen Sie sich gerne vor Ort bei einer Besichtigung von dieser Immobilie überzeugen!  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 228 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: G - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1973

??????? ?????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

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

- Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen (Erdgeschoss und Dachgeschoss)
- Dachgeschoss Wohnung seit Sommer 2023 vermietet. Jährliche NKM ca. 4.920 €
- neue Gaszentralheizung von 2020
- drei PKW Stellplätze
- ruhige Feldrandlage
- weitere zu Wohnzwecken nutzbare Flächen von ca. 134 m<sup>2</sup> im Nebengebäude und Kellergeschoss derzeit als Monteurswohnungen genutzt und vermietet

??????? ???????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

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

Framersheim ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Alzey-Land an. Der Ort hat etwa 1.600 Einwohner. Am Fuß des Hornbergs und am Flüsschen Selz gelegen wird Framersheim von Weinbergen und einer vielfältigen Kulturlandschaft umrahmt. Durch die Verkehrsanbindung an die nahe gelegene A61/A63 lässt sich Framersheim sehr gut mit dem Auto erreichen, und durch den Rheinland-Pfalz-Takt natürlich auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Geprägt wurde die Gemeinde von Weinbau und Landwirtschaft. Die Weingüter laden zur Verkostung ihrer Produkte, die Gastronomie zu deftiger rheinhessischer Küche und Framersheimer Weinen ein. Ein Ort und eine Landschaft zum Entdecken, Erholen und Genießen. Entlang des Weinwanderwegs können Sie viel Interessantes über den Weinbau und die Weinkultur erfahren. Der Selztalradweg durch das Landschaftsschutzgebiet, vorbei am Gestüt St. Stefan mit seiner Reitanlage, ist bestens für eine Entdeckertour mit dem Rad zu empfehlen. Das Weindorf verfügt über eine rege Vereinstätigkeit. Darüber hinaus ist ein Kindergarten vorhanden. Die Grundschule ist im benachbarten Gau-Odernheim gelegen.

??????? ?????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 228.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 23145206\_2 - 55234 Framersheim

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

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

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

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

---

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