

Alsheim

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

CODE DU BIEN: 24154017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 658 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24154017                      |
| Surface habitable      | ca. 211 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1900                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 449.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2014  |
| État de la propriété         | Refait à neuf   |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 236 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine    |

CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Granulé              | Consommation finale d'énergie                         | 86.70 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 23.01.2035           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                      | Pellet               | Année de construction selon le certificat énergétique | 2008                                  |

CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



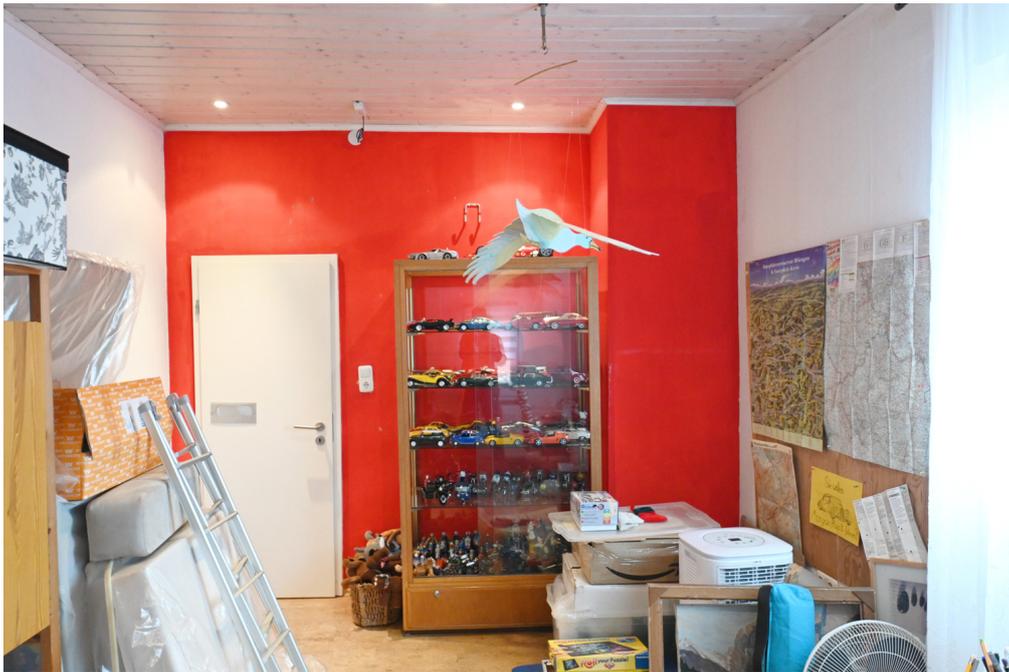
CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

The complex block contains a banner with the text 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN' and the Von Poll Immobilien logo. Below this is a photograph showing the exterior of a Von Poll office building with a blue awning and a glass entrance. To the right of the exterior view is an interior photograph of a real estate agent in a suit pointing at a tablet while talking to a man and a woman. At the bottom of the block, there is a dark blue area with white text providing contact information and a website link.

CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## Une première impression

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 Pelletheizung ist defekt und müsste erneuert werden.

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.

CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24154017 - 67577 Alsheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Markus Platt

---

Petersstraße 18, 67547 Worms

Tel.: +49 6241 - 84 97 22 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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