

Wöllstein

Souterrain Single- oder Kapitalanleger Wohnung! Erstbezug nach Sanierung!

????????? ??????????: 25145248



www.von-poll.com

???? ??????: 120.000 EUR • ??????????: ca. 43 m² • ??????: 1

??????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	25145248	????? ???????	120.000 EUR
???????????	ca. 43 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	????? ?????????????	2025
????? ?????????????	1984	????????????????	ca. 43 m ²
		??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????	???????	?????????????????
	?????? ?????????????		?????????

???????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

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

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	120.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.10.2031	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1984

???????? ??????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

?? ????????



???????? ??: 25145248 - 55597 Wöllstein

?? ???????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



???????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

?? ????????



??????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

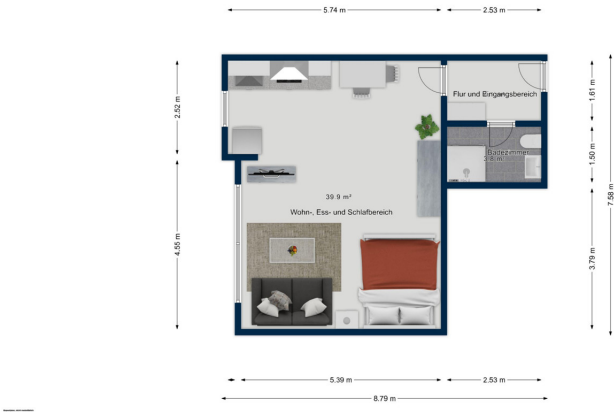
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ????????????

???????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

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

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage oder einer Wohnung zum Selbstbezug? Dann freut es uns, Ihnen diese Eigentumswohnung in Ortsrandlage präsentieren zu dürfen.

Die funktionelle, ca. 43 m², 1-Zimmer-Souterrainwohnung befindet sich im Kellergeschoss eines 1984 erbauten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnparteien in Wöllstein, nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt.

Links in dem kleinen Flur und Eingangsbereich befindet sich das innenliegende, im Jahr 2014 hell geflieste Badezimmer, mit Durchlauferhitzer und Waschmaschinenanschluss. Der offene Schlaf-Wohn- und Essbereich, welchen man sehr gut mit einem Raumtrenner visuell separieren kann, bietet ebenso noch eine neue und unbenutzte Küchenzeile mit Einbauten und Elektrogeräten an.

Abgerundet wird das Angebot durch einen freien Stellplatz für Ihren PKW vor dem Haus, sowie einen Kellerabstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung wurde zuletzt 2025 modernisiert, wäre ab sofort frei und kann direkt bezogen oder neu vermietet werden. Hier geht man von einer jährlichen Nettokaltmiete in Höhe von ca. 6.000 € aus. Das monatliche Hausgeld liegt bei 210,77 € monatlich inkl. Erhaltungsrücklage, ca. 115,50 € davon wären auf künftige Mieter umlegbar.

Beheizt wird über eine, im Dezember 2021 erneuerte, Gaszentralheizung. Sollte Ihr Interesse geweckt sein, zögern Sie nicht, einen Termin für eine Besichtigung zu vereinbaren. Erleben Sie vor Ort die Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet. Für weitere Informationen zu dieser Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 120,10 kWh/m²a - Energieeffizienzklasse: D
- wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1984

??????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

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

- Kellergeschoss Wohnung
- Erstbezug nach Sanierung 2025
- innenliegendes, 2014 modernisiertes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- ein PKW-Stellplatz
- neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- separater Kellerabstellraum

??????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

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

Wöllstein ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wöllstein. Im Einzugsgebiet des Rhein-Main-Gebietes, erreichbar durch die nahen Autobahnen A63 und A61, an der B420 gelegen, finden Sie Wöllstein im schönen Rheinhessen.

Der Ort ist eine lebendige Gemeinde mit ca. 4.550 Einwohnern. Sie bietet ein sehr gutes Angebot und eine gute Infrastruktur für Bürger und Besucher. Gastliche Restaurants und Straußwirtschaften, Gästebetten in Pensionen und Gästehäusern. Ladengeschäfte der unterschiedlichsten Art, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind im Ort angesiedelt – die Dinge des täglichen Lebens findet man hier. Anwälte, Architekten, Steuerberater, Notar und andere bieten ihre Dienste an. Bäckereien, Getränkemarkt, Lebensmittelgeschäfte und Metzgerei sorgen dafür, dass fußläufig eingekauft werden kann.

Wöllstein hat eine hervorragende Infrastruktur. Dies zeigt sich auch im Gesundheitswesen: Mehrere Allgemeinärzte, Internist, Kinderarzt, Zahnarzt, Ergotherapie, Ernährungsberatung, Fitnessclub, Heilpraktiker, Logopädie, Massage, Physiotherapie, ... alles ist hier zu finden.

Für junge Familien bietet das Weindorf ein breites Spektrum von Kindergrippe bis Realschule plus, Freibad, Sportanlagen, Ferienspiele, Jugendtreff etc.

??????? ?????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 120.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25145248 - 55597 Wöllstein

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

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

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

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

www.von-poll.com