

## Framersheim

Sie wollten schon immer viel Platz in ruhiger  
Feldrandlage? Hier haben wir das Richtige für Sie!

Property ID: 23145206\_1



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 794 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 23145206_1                |
| Living Space         | ca. 223 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 7                         |
| Bedrooms             | 5                         |
| Bathrooms            | 4                         |
| Year of construction | 1973                      |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space |

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 375.000 EUR                                                               |
| Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                     |
| Usable Space        | ca. 134 m²                                                                |
| Equipment           | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 228.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 09.01.2034      | Energy efficiency class                              | G                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1973                           |

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



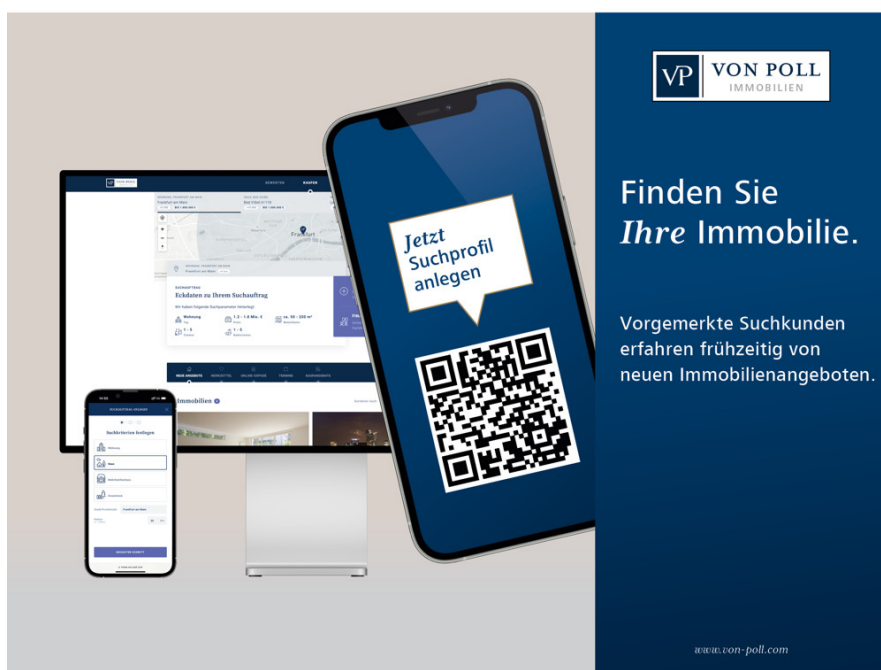
Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

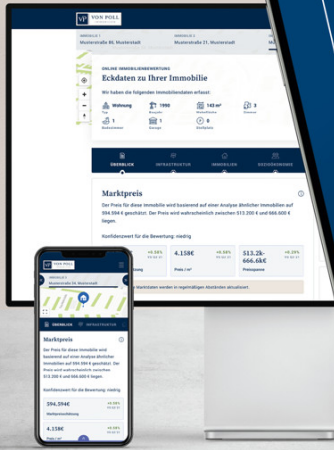
## The property



Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## The property





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

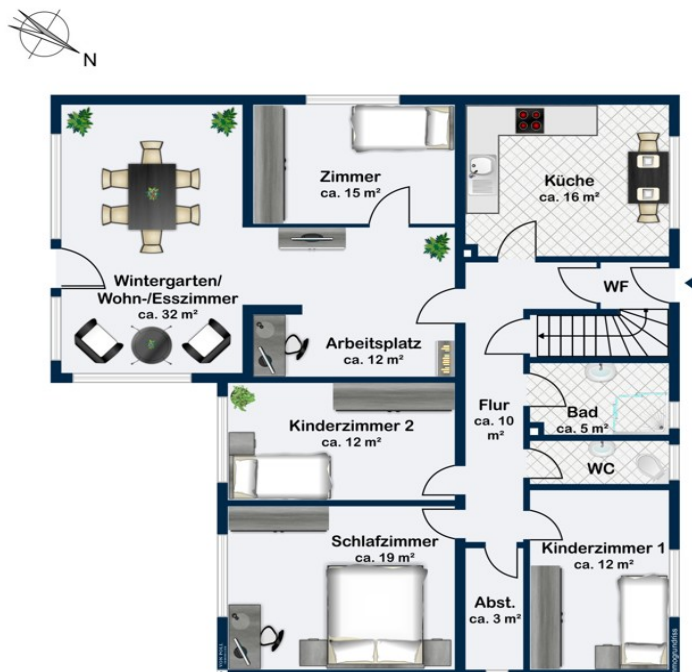
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

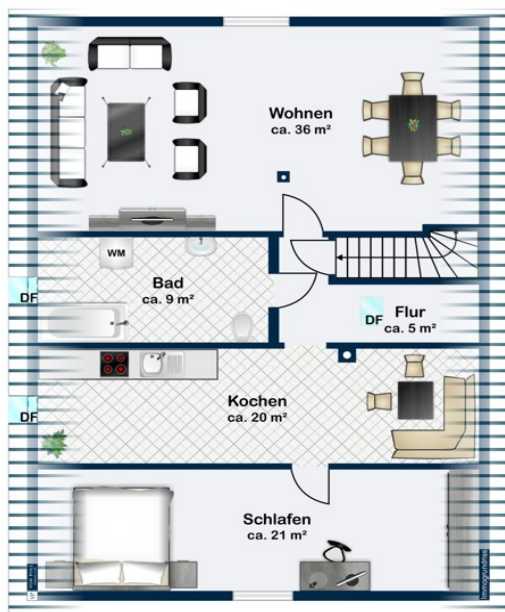
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

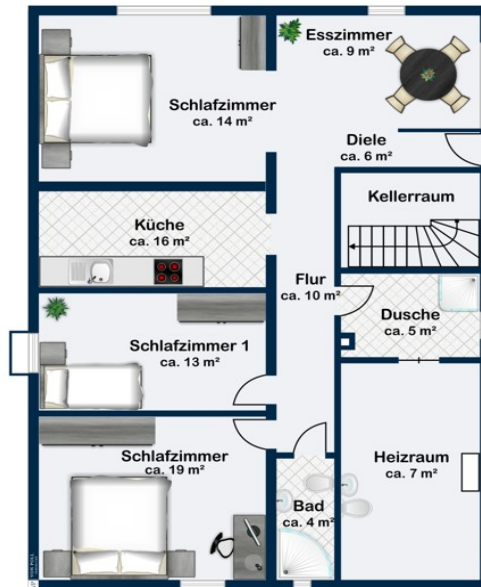
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

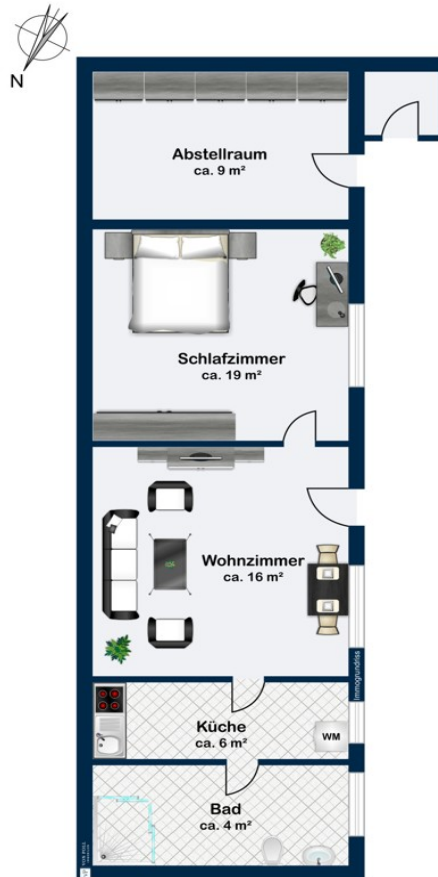
Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## A first impression

Herzlich willkommen in diesem ruhig gelegenen Zweifamilienhaus in direkter Feldrandlage von Framersheim, mit bewohnbarem Nebengebäude und bewohnbarer Kellerwohnung!

Das 1973 erbaute und 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 steht leer und ist nicht 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 Standards gerecht zu werden, bedarf es noch an weiteren Modernisierungsarbeiten.

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

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## Details of amenities

- 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

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## All about the location

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.

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## Other information

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.

Property ID: 23145206\_1 - 55234 Framersheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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