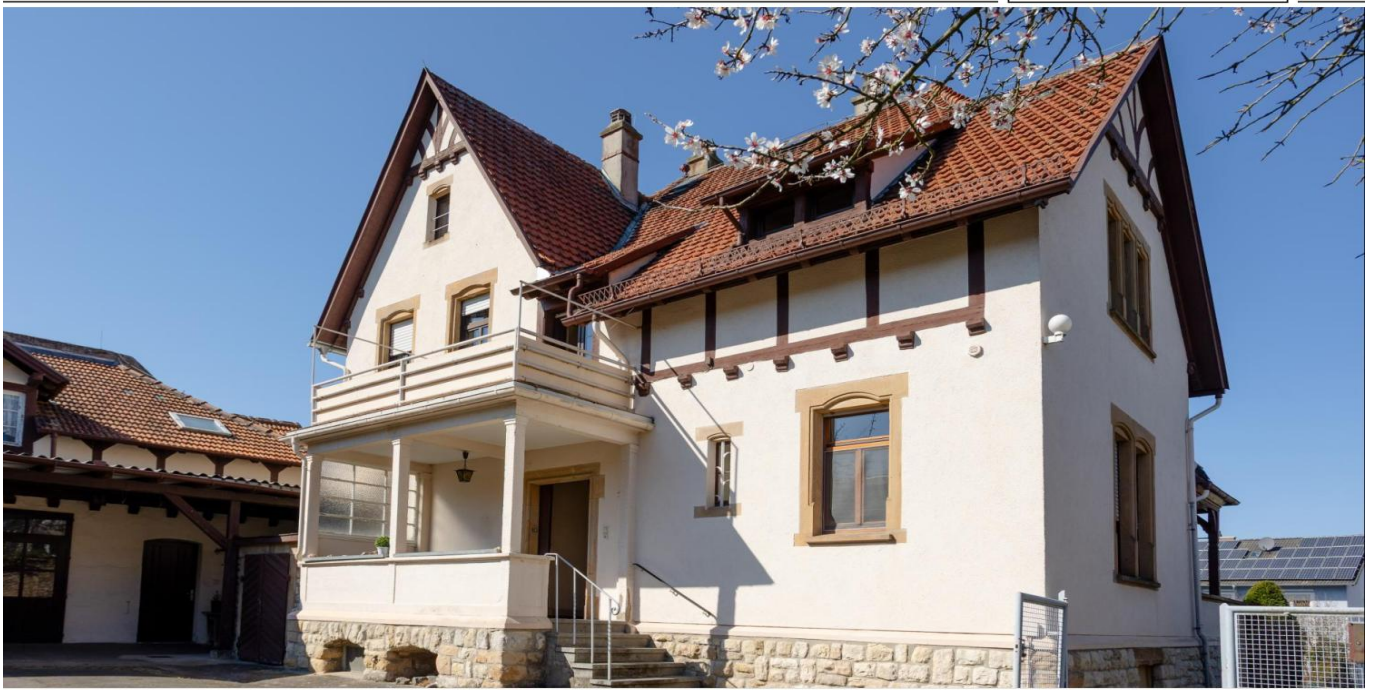


Gau-Algesheim

# Gepflegtes Villenanwesen mit enormem Potenzial & weiterer Bebauungsmöglichkeit mit Nebengebäuden

Objektnummer: 25420003



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.554 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25420003                  |
| Wohnfläche   | ca. 264,46 m²             |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 895.000 EUR                                                               |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 264 m²                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl            | Endenergiebedarf            | 505.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.09.2033    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie





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

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie

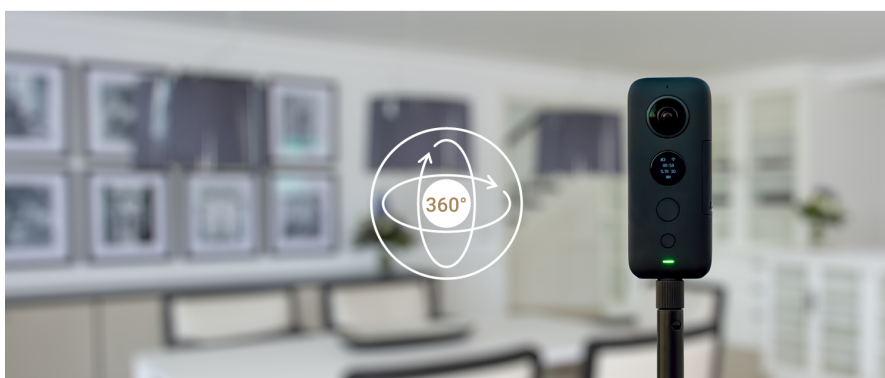


Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06132 - 42 20 380

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

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06132 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Villenanwesen, das im Jahr 1900 errichtet und zuletzt 2017 modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 264,46 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.554 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt ein außergewöhnliches Angebot auf dem Immobilienmarkt dar. Die Villa ist in zwei separate Einheiten (Teilungserklärung liegt vor) aufgeteilt, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Insgesamt umfasst das Anwesen acht Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet sowohl für die private als auch für die geschäftliche Nutzung optimale Voraussetzungen. Die Ausstattung ist einfach gehalten, erlaubt aber zahlreichen Gestaltungsspielraum für individuelle Anpassungen und Modernisierungen. Besonderes Augenmerk verdient das weitläufige Grundstück, welches nicht nur ausreichenden Platz für Freizeitgestaltung und Gartenprojekte bietet, sondern auch zusätzliche Bauoptionen: Eine bereits genehmigte Bauvoranfrage für vier Einfamilienhäuser öffnet spannende Möglichkeiten – sei es als Investition oder für den Eigenbedarf. Ein besonderes Highlight des Anwesens ist das Nebengebäude. Es bietet eine exzellente Möglichkeit zur Nutzung als atelierähnlichen Raum oder Hobbywerkstatt. Mit seinen drei Lagerräumen und einer kleinen, ausbaufähigen Wohnung eröffnet es kreative Freiräume für Ihre persönlichen Projekte. Ob als Kunststudio, Werkstatt für Handwerksarbeiten oder als Rückzugsort für kreative Tätigkeiten – die vielfältige Nutzung dieses zusätzlichen Raums lässt keine Wünsche offen. Ein großer Keller bietet weiteren Stauraum und Flexibilität für zukünftige Anpassungen. Die Villa präsentiert sich als sanierungsbedürftig, bietet jedoch aufgrund ihrer historischen Bausubstanz und der bisherigen Modernisierungen eine wertvolle Grundlage für eine umfassende und individuelle Neugestaltung. Die Etagenheizung sorgt derzeit für die Wärmeversorgung der Räume. Ein zusätzlicher Vorteil: Es gibt bereits ein Sanierungskonzept, erstellt von einem erfahrenen Bausachverständigen, das Ihnen eine solide Grundlage für die zukünftige Umgestaltung bietet. So können Sie sicher sein, dass Ihre Investitionen auf einer fundierten Planung basieren. Die Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Geschichte, Potenzial und Flexibilität. Sie eignet sich besonders für Käufer, die eine Möglichkeit zur Kombination von Wohnen und Arbeiten suchen oder ein chancenreiches Projekt verwirklichen möchten. Im Erdgeschoss wurde die Immobilie früher als Arztpraxis genutzt und könnte erneut als stiller Gewerbeanteil genutzt werden, während im oberen Bereich weiterhin gewohnt werden kann. Durch ihre klassizistische Architektur und ihr großzügiges Grundstück bietet sie zahlreiche Möglichkeiten zur Neugestaltung und Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Anwesens überzeugen. Hier haben Sie die Chance, ein Stück Geschichte zu kaufen und

es zu Ihrem ganz persönlichen Traumprojekt zu machen.

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Ausstattung und Details

- geteilt in zwei Einheiten (Teilungserklärung liegt vor)
- Nutzung als EFH mit stillem Gewerbeanteil möglich
- genehmigte Bauvoranfrage für vier weitere EFH vorhanden
- Nebengebäude
- Gartenschuppen
- zwei Garagen
- diverse Stellplätze
- unterkellert
- zwei große Küchen
- zwei Tageslichtbäder

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Alles zum Standort

Die charmante Stadt Gau-Algesheim liegt im Landkreis Mainz-Bingen und zählt über 7.000 Einwohner. Der schöne Marktplatz mit Brunnen, umgeben vom barocken Rathaus und der katholischen Kirche St. Cosmas und Damian mit ihrem 63 Meter hohen Turm, lädt zum Flanieren ein. Mit einem umfangreichen Schulangebot und zwei Kindergärten für die Kleinsten deckt eine Vielzahl von Geschäften, wichtigen Dienstleistern und verschiedenen Fachärzten den Bedarf für unterschiedliche Lebensbereiche ab und ist durch das vielfältige gastronomische Angebot ein Anziehungspunkt für die umliegenden Dörfer. Mit einem großen Gewerbegebiet fördert die Stadt wohnortnahe Arbeitsplätze. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten, wie die 3 Museen zur regionalen Geschichte und Entwicklung, das Schwimmbad "Rheinwelle", der Turn- und Radsportverein sowie der Sportverein bieten Aktivitäten von Fußball über Tanzkurse bis hin zu Yoga und begeistern alle Altersgruppen. Gau-Algesheim verfügt zudem über ein gut ausgebautes Wander- und Radwegenetz. Wahrzeichen der Stadt sind nach wie vor das Ensemble aus katholischer Pfarrkirche, Rathaus, Bürgerhäusern und Marktplatz, die Burg Ardeck, der Graulturm und die evangelische Kirche. Verkehrsanbindung: Eine gute Verkehrsanbindung ist über die Anschlussstellen Bingen Ost bzw. Ingelheim West an die Autobahn A60 gegeben. Gau-Algesheim ist über die Bahnstrecke Gau-Algesheim-Bad Kreuznach an die Nahetalbahn angeschlossen. Mehrere Regionalbahnlinien nach Mainz bzw. Bingen/Idar-Oberstein halten hier. Außerdem wird Gau-Algesheim von der ORN-Linie 643 & 625 bedient, die die Stadt unter anderem mit Ingelheim, Ober-Hilbersheim und Ockenheim verbindet.

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 505.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25420003 - 55435 Gau-Algesheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: +49 6132 - 42 20 380

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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