

Albisheim (Pfrimm)

# Großes und ruhig gelegenes Einfamilienhaus für die ganze Familie im Zellertal!

Objektnummer: 24145233



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

**KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 605 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24145233
Wohnfläche	ca. 137,46 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	430.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	65.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Die Immobilie



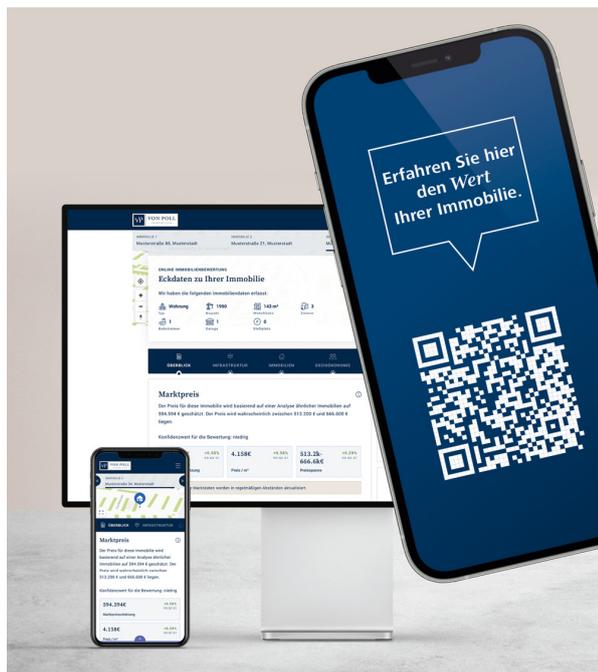
Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## 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?

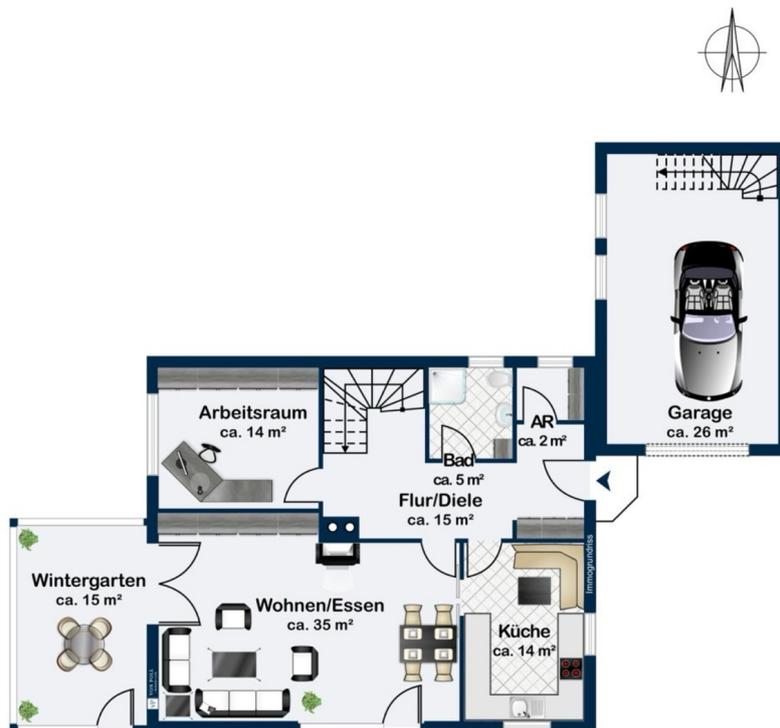
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

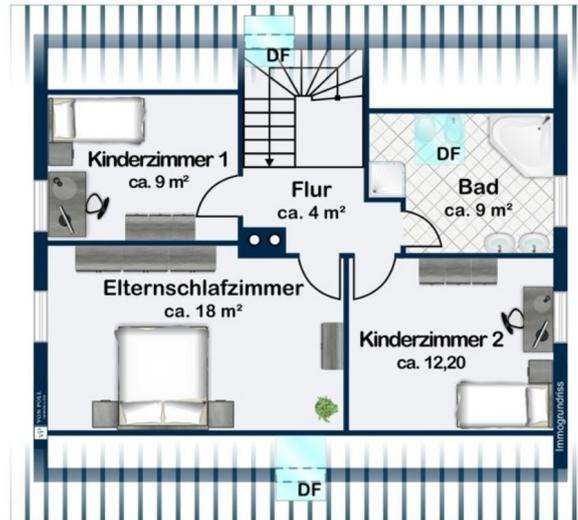
[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

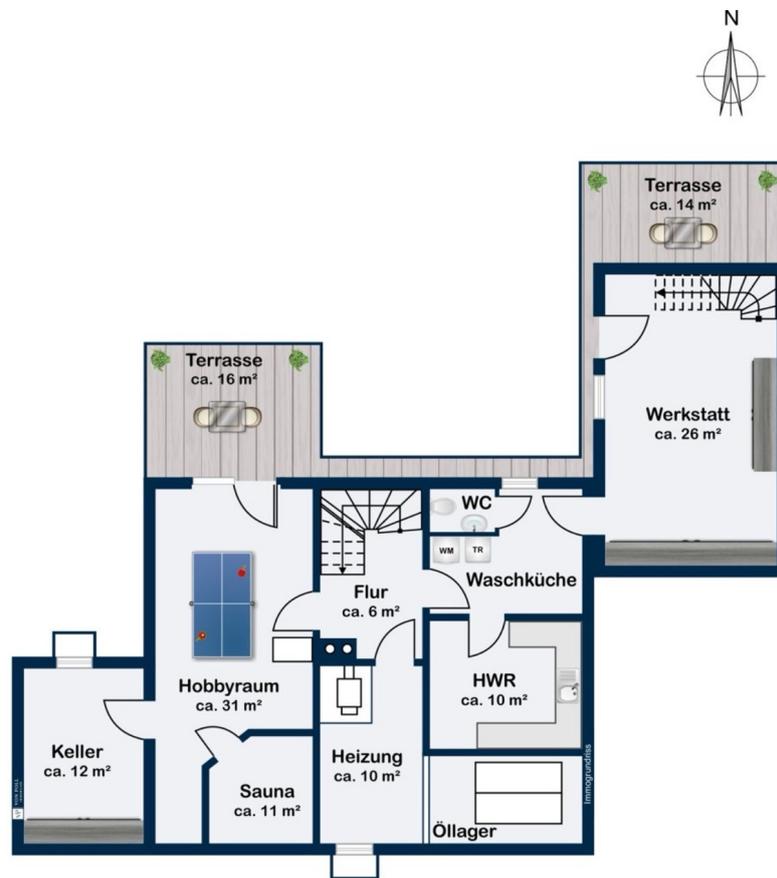
Objekt	Marktpreis	Veränderung	Prognose
Objekt 1	4.159€	+10,5%	Prognose
Objekt 2	111.25€	+10,5%	Prognose
Objekt 3	666.18€	+10,5%	Prognose

Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein ruhiges und gemütliches Plätzchen für sich und Ihre Familie? Dann haben wir hier das Richtige für Sie! Zum Verkauf steht ein großzügiges LUX-Einfamilienhaus in Fertigbauweise, das im Jahr 1995 erbaut und zuletzt 2022 renoviert wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 137 m<sup>2</sup>, während das zugehörige Grundstück eine Fläche von ca. 605 m<sup>2</sup> umfasst. Diese großzügige Immobilie bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und Komfort legen. Der große Wohn und Essbereich, der zusätzlich im Anschluss einen Wintergarten umfasst, bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und genügend Raum für gemütliche Abende mit der Familie oder für Gäste. Die großen Fensterelemente im Wintergarten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Ausblick auf den großen Seerosenteich mit Bachlauf im Garten. Die Einbauküche aus 2022 ist mit Miele-Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Aktivitäten. Ein praktischer Vorratsraum im Erdgeschoss, sowie ein Kaltlager im Keller schaffen zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie bietet zwei Badezimmer, die durch ihre Ausstattung überzeugen: Das Hauptbad ist mit einer Wanne, Dusche, Bidet und zwei Waschbecken ausgerüstet. Das Haus ist voll unterkellert und bietet weitere circa 58 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken nutzbare Räume. Der Zugang zum Garten erfolgt ebenerdig, was die Nutzung erleichtert. Ein besonderer Mehrwert ist der Saunaraum mit Dusche, welcher für Entspannung und Wohlbefinden nach einem langen Tag sorgt. Ebenfalls im Keller befindet sich die unter der Garage gelegene Werkstatt mit einem Starkstromanschluss, die handwerklichen Arbeiten Raum bietet, sowie eine Sommerküche und ein Gäste-WC. Ein Notstromanschluss stellt zusätzlich einen praktischen Nutzen dar. Die zentrale Ölheizung wird ergänzt durch einen Holzofenkamin aus dem Jahr 2022, was für wohlige Wärme im gesamten Haus sorgt und auch in den kälteren Monaten komfortable Temperaturen bietet. Im Außenbereich des Hauses findet sich eine Besonderheit: ein Grundwasserbrunnen mit Zisterne, der zur Bewässerung des Gartens genutzt werden kann und somit zur Unabhängigkeit bei der Wasserversorgung beiträgt. Für Fahrzeuge stehen die Garage und ein Carport zur Verfügung. Das Grundstück ist vollumfänglich umzäunt, was es vor allem für Hundebesitzer attraktiv macht. Ein Highlight im Außenbereich ist der Badezuber, der zum Entspannen und Erholen in der privaten Atmosphäre des Gartens einlädt. Außerdem befinden sich hier noch ein ehemaliges „Bienenhaus“, welches als Gartenhaus genutzt wird, sowie zwei Terrassen, wovon eine zu einem weiteren Wintergarten umfunktioniert werden kann. Der gepflegte Nutzgarten mit fünf Hochbeeten bietet Hobbygärtnern vielfältige Möglichkeiten. Durch ihre Lage in einer ruhigen Wohngegend ist die Immobilie insbesondere für Familien geeignet, die ein harmonisches Umfeld suchen, gleichzeitig aber auch die Nähe zu städtischen

Infrastrukturen und Verkehrsanbindungen schätzen. Eine Besichtigung kann jederzeit vereinbart werden und gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 65,8 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: B - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1995

Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Ausstattung und Details

- Holzofenkamin 2022
- Ölzentralheizung 2 x 2.000l
- Wasserenthärtungsanlage
- Badezuber mit Holzbefuerung
- Carport für zwei PKW 2022
- Garage (neues Dach 2021) unterkellert, mit Werkstatt und Starkstromanschluss
- Notstromanschluss
- Klimaanlage (in zwei Zimmern)
- Saunaraum mit Dusche 2022
- zwei Terrassen mit Dachbegrünung
- Nutzgarten mit 5 Hochbeete

**Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)**

## Alles zum Standort

Albisheim an der Pfrimm ist eine Ortsgemeinde im rheinland-pfälzischen Donnersbergkreis. Mit knapp 1.900 Einwohnern gehört sie der Verbandsgemeinde Göllheim an. Die landwirtschaftlich geprägte Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Ärzten, einer Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und einem Seniorenheim, sowie über ein reges Vereinsleben. Vielfältige Sportmöglichkeiten sind natürlich ebenfalls vorhanden. Die Kreisstadt Kirchheimbolanden – mit Anbindung an die A 63 – ist in ca. 10 min erreichbar. Die Kreisstädte Alzey und Worms sind in etwa 20 min erreichbar. Am Frankfurter Flughafen sind Sie in ca. 55 min. Das Rhein-Neckar-Gebiet erreichen Sie in ca. 30 min. Das Oberzentrum Kaiserslautern ist ebenfalls in ca. 30 min zu erreichen. Wanderfreunde kommen in Albisheim voll auf ihre Kosten, da u. a. der überregionale ca. 375 Kilometer lange „Westpfalz-Wanderweg“ durch die Albisheimer Gemarkung führt. Seit einigen Jahren lockt außerdem die neue "Zellers - Die Weinelounge" zahlreiche Gäste in den ruhigen Ort.

Objektnummer: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 65.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24145233 - 67308 Albisheim (Pfrimm)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44 Alzey  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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