

Exposé

Einfamilienhaus in Flomborn

Wohn-/Geschäftshaus Liebhaberobjekt



Objekt-Nr. OM-313486

Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
Armin Menges

55234 Flomborn
Rheinland-Pfalz
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2002 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 991,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 13,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 356,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Nutzfläche | 133,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Anwesen in Flomborn.

Perfekte Symbiose aus Wohnen und Arbeiten für anspruchsvolle Privat- und Geschäftskunden.

Dieses außergewöhnliche Anwesen, erbaut im Jahr 1832, vereint Historie mit modernen Annehmlichkeiten. Auf ca. 488 qm Wohn- und Nutzfläche haben Sie vielfältige Möglichkeiten, mit maximaler Flexibilität. Über die Jahre wurde das Gebäude sorgfältig erweitert und modernisiert, sodass es sowohl als reines Wohnhaus, oder als Wohn- und Geschäftsimmobilie (wie z. B. Büro, Kanzlei oder Praxis) optimal genutzt werden kann. Im ursprünglichen Teil des Hauses befindet sich derzeit ein gemütliches Restaurant, das mit geringem Aufwand in zusätzlichen Wohnraum oder auch in eine exklusive Bürofläche umgewandelt werden kann. Dank zweier Glasfaseranschlüsse sind Sie technologisch bestens ausgestattet. Egal ob für privates Homeoffice oder den professionellen Geschäftsbetrieb, als Kanzlei; Kreativbüro oder Praxisräume. Hier bietet sich die einzigartige Gelegenheit für Privat oder Geschäftskunden, die nach einem außergewöhnlichen Anwesen suchen. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten lässt sich hier perfekt miteinander kombinieren. Parkmöglichkeiten stehen im Hofbereich und der näheren Umgebung ausreichend zur Verfügung. Das Anwesen ist eine abgeschlossene Einheit, die sowohl den Raum für Privatsphäre bietet, als auch Flexibilität für den geschäftlichen Einsatz ermöglicht.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine moderne, großzügige Privatküche, die erst 2021 vollständig erneuert wurde. Ebenfalls auf dem neuesten Stand ist die Gas-Brennwertheizung, die im April 2024 installiert wurde und zukunftssicher auch für den Betrieb mit Wasserstoff ausgelegt ist. Die Warmwasser Bereitung ist erweiterungsfähig mit; Solarthermie; PV-Anschluss oder Luft-Wasser Wärmetaucher.

Eine echte Besonderheit ist der traumhafte Garten, der über die Jahre liebevoll zu einer Oase aus Obst, Gemüse- und Kräuterbeeten gestaltet wurde – ideal für private Erholung oder repräsentative Veranstaltungen.

Ausstattung

Im ursprünglichen Teil des Hauses befindet sich derzeit ein gemütliches Restaurant, mit einem gesonderten Eingang. Das Restaurant kann mit geringem Aufwand in zusätzlichen Wohnraum oder auch in eine exklusive Bürofläche umgewandelt werden. Auf dieser Ebene befindet sich die Gastronomieküche des Restaurants. Darüber sind die Gästetoiletten und ein Lagerraum.

Von der Küche aus gibt es einen zweiten Zugang zum Wohnhaus, das vom Hof aus einen separaten Eingang hat.

Im Erdgeschoss befindet sich auch der Heizraum mit Lagerfläche. Auch Werkstatt, und Gewölbekeller sind vom Hof aus zu erreichen.

Parkmöglichkeiten stehen im Hofbereich und der näheren Umgebung ausreichend zur Verfügung.

Ebenfalls auf dem neuesten Stand ist die Gas-Brennwertheizung, die im April 2024 installiert wurde und zukunftssicher auch für den Betrieb mit Wasserstoff ausgelegt ist. Die Warmwasser Bereitung ist erweiterungsfähig mit; Solarthermie; PV-Anschluss oder Luft-Wasser Wärmetaucher.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine moderne, großzügige Privatküche, die erst 2021 vollständig erneuert wurde.

Des Weiteren sind auf dieser Ebene: Esszimmer, Wohnzimmer, Gästetoilette, ein kleines Büro und ein Lager. Von hier aus kommen Sie auf die Terrasse mit angrenzendem Garten. Des Weiteren gibt es jeweils einen getrennten zweiten Zugang zum Gewölbekeller und dem Gastronomiebereich.

Auch auf dieser Ebene können Sie eines der zwei Duscbäder und eines der Schlafzimmer betreten.

Darüber (erreichbar über die Galerie) befinden sich 3 weitere Schlafzimmer, ein Duschbad mit getrennter Toilette und ein Bügelzimmer. Von der Galerie aus kommen Sie auch in den ausgebauten Dachbereich und den Speicher.

Insgesamt erleben Sie die perfekte Symbiose aus Wohnen, Arbeiten und Genießen – dieses Anwesen lässt keine Wünsche offen!

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Willkommen in Flornborn,

einem idyllischen Ort im Landkreis Alzey-Worms, eingebettet in das malerische rheinhessische Hügelland. Von hier aus haben Sie hervorragende Anbindungen an viele bedeutende Wirtschafts- und Kulturzentren, z.B. Mainz (38 km), Ludwigshafen (43 km) Mannheim (46 km) Wiesbaden (55 km) Frankfurt (70 km). Der internationale Flughafen Frankfurt ist nur etwa eine Stunde entfernt und bietet erstklassige Verbindungen weltweit.

Die Autobahnanschlüsse A61 (Gundersheim, 4 km) und A61/A63 (Alzey, 10 km) befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleistet.

Die Bahnlinie RB 35 ist über Eppelsheim 2 km oder Alzey Süd 6 km zu erreichen.

In Laufnähe, gibt es einen Supermarkt. Ein LIFE CHANGING TRAINING

Fitnessstudio ist in der Nachbarschaft und ein Kosmetikstudio.

Flornborn bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, einschließlich Kindergarten, Grundschule und Realschule Plus. Auch die medizinische Versorgung in allen Sparten, ist im nahen Umfeld vorhanden. Eine breit gefächertes Abendgestaltungsangebot gibt es ebenfalls im engeren bis größeren Umkreis.

Das wirtschaftlich aufstrebende Alzey, mit seinen vielfältigen Firmen, bietet Ihnen gute Aussichten für die Zukunft.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 102,90 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Garten Impressionen

Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof und Zugang Gastronomi



Torhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Galerie Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Büro



Gäste-WC



Lager Wohnhaus

Exposé - Galerie



Duschbad 1



Duschbad 1

Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Bügelzimmer



Dachzimmer 1

Exposé - Galerie



Dachzimmer 2



Duchbad 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer oder Schlafzimmer



Wohnzimmer oder Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur / Eingang zum Wohnhaus



Flur zum Wohnhaus



Kachelofen Gasträum

Exposé - Galerie



Gastraum



Gastraum

Exposé - Galerie



Nebenzimmer



Gewerbeküche

Exposé - Galerie



Lager Trockenraum



Heizraum / Waschküche

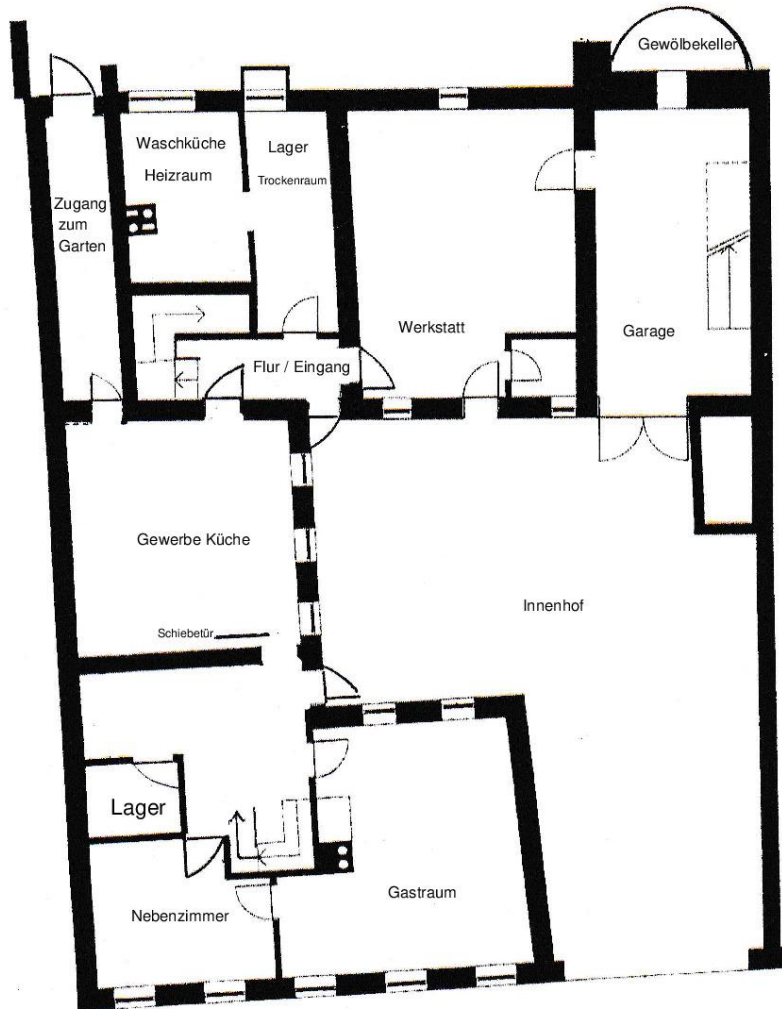
Exposé - Galerie



Gewölbekeller

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Erster Stock

