



## **Exposé**

*Multifunktionales Wohn-und Geschäftshaus  
in der Innenstadt von Alzey*

**Cornelia Korn**

St. Georgenstr. 23

55232 Alzey

Tel. 49 6731 2374

Fax: 49 6731 992874

mail@corneliakorn.de

# UMGEBUNG

Alzey liegt in Rheinland-Pfalz im Gebiet Rheinhessen, Landkreis Alzey-Worms und hat einschließlich der eingemeindeten Ortschaften Weinheim, Heimersheim, Schafhausen sowie Dautenheim ca. 18.000 Einwohner.

Alzey liegt in der Mitte des Dreiecks Mainz - Worms - Bad Kreuznach, wobei die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt ca. 35 km entfernt ist.

Als Sitz der Kreisverwaltung Alzey-Worms, der Verbandsgemeinde Alzey Land, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum des Landkreises ist Alzey ein Mittelzentrum mit einem Einzugsbereich von ca. 60.000 Einwohnern.

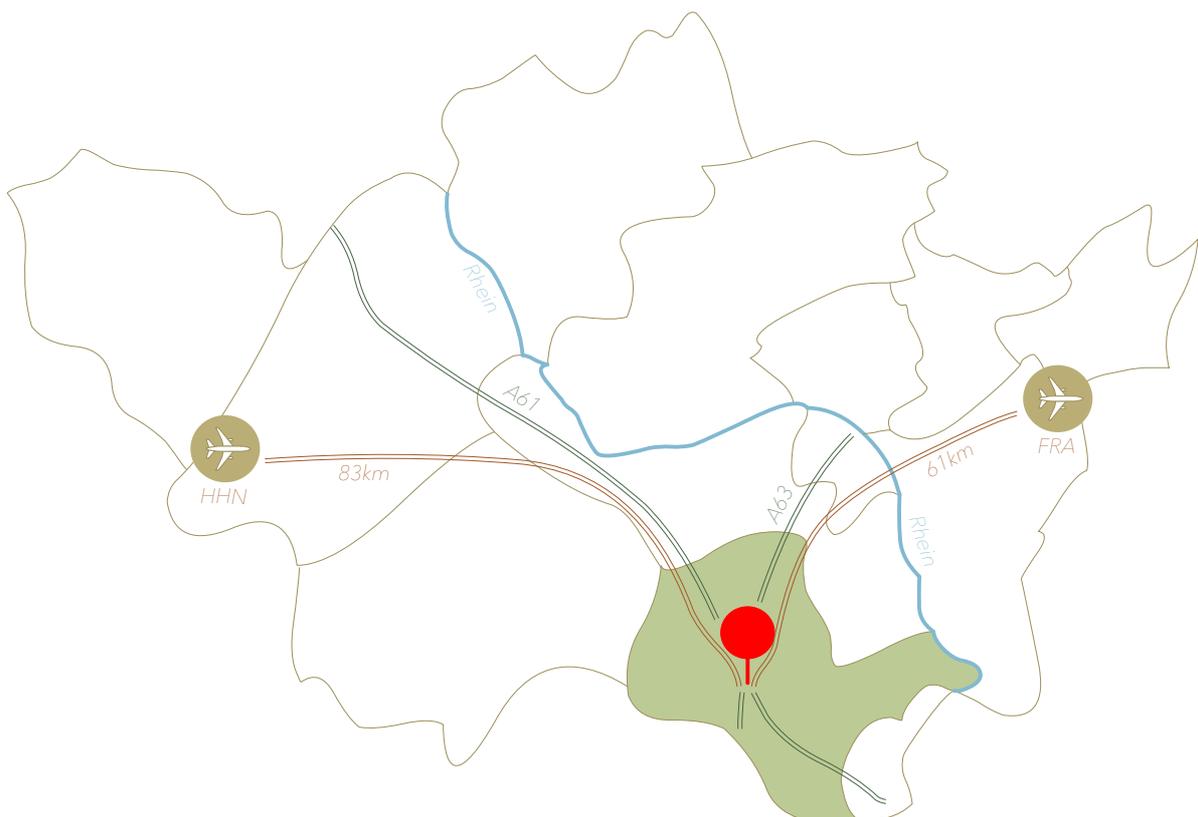
Das Umland ist durch Weinbau und Landwirtschaft geprägt.

Überregionale Verkehrsanbindungen in ca. 2 km Entfernung bestehen an die Bundesautobahnen A61 Koblenz - Ludwigshafen und A63 Mainz - Kaiserslautern. Das Rhein-Main-Gebiet mit dem größten Flughafen in der Bundesrepublik Deutschland ist ca. 60 km entfernt.

Grund-, Haupt- und Realschulen, Gymnasien, eine Berufsbildende-, Kreismusik- und Volkshochschule sind vor Ort. Die nächsten Universitäten sind in Mainz und Kaiserslautern, die nächst gelegenen Fachhochschulen in Worms, Mainz sowie Kaiserslautern angesiedelt.

Ein reiches Sportangebot (z.B. Fußball, Handball, Hockey, Tennis, Schwimmen, Reiten, Minigolf etc.) mit vielen Vereinen, Sportstätten und Schwimmbad liegt vor.

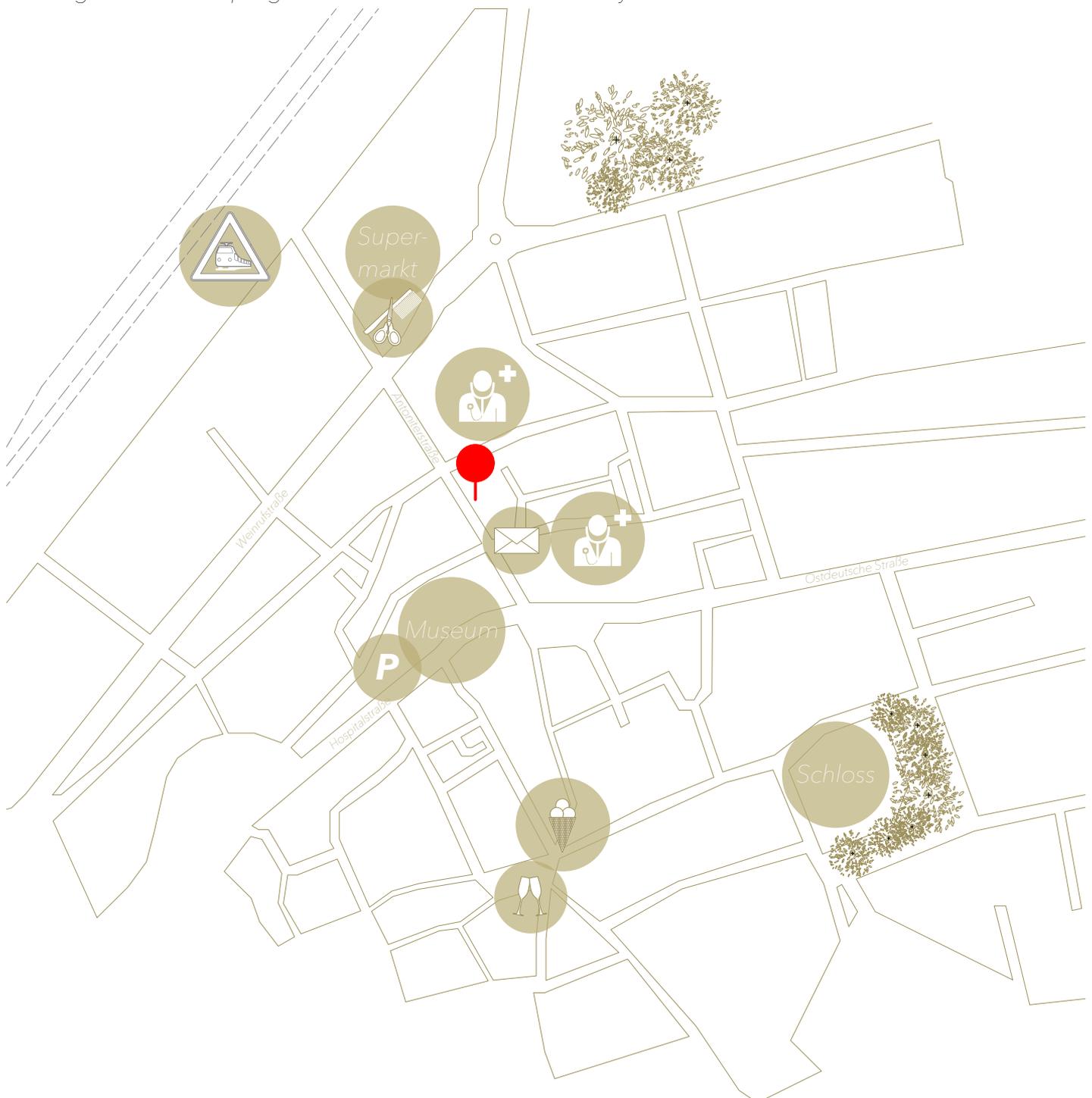
Mehrere Straßen in der historischen Altstadt mit Schloss sind als Fußgängerzonen ausgebaut, in denen sich Einzelhandelsgeschäfte befinden.



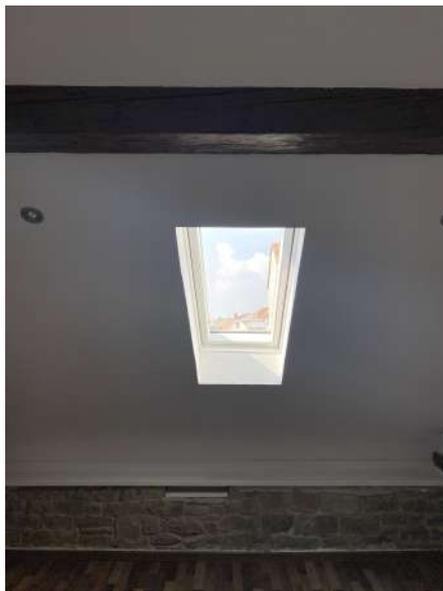
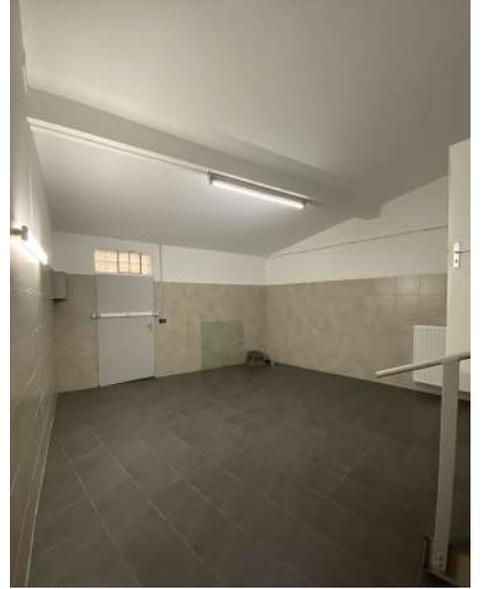
# LAGE

Die Immobilie befindet sich in der Antoniterstraße 54 in Alzey, wenige Gehminuten zum Supermarkt sowie in den Stadtkern. Zusätzlich offeriert das Alzeyer Museum in der Anoniterstraße (ca. 50 Meter), mit der am 29.08.2022 eröffneten Tourismus-Zentrale und der sich noch in Fertigstellung befindlichen Steinhalle ein umfangreiches Kulturprogramm.

Unmittelbar dabei befinden sich Tiefgarage und Parkdeck. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Alzeyer Post. Ärzte, Gastronomie, Lebensmittel- und andere Einzelhandelsgeschäfte finden Sie in der Nachbarschaft. Eine Naherholung finden Sie im Alzeyer Schlosspark, welcher sich 8 Gehminuten von Ihrer neuen Immobilie befindet. Zum Alzeyer Bahnhof laufen Sie 5 Minuten.



# DIE IMMOBILIE

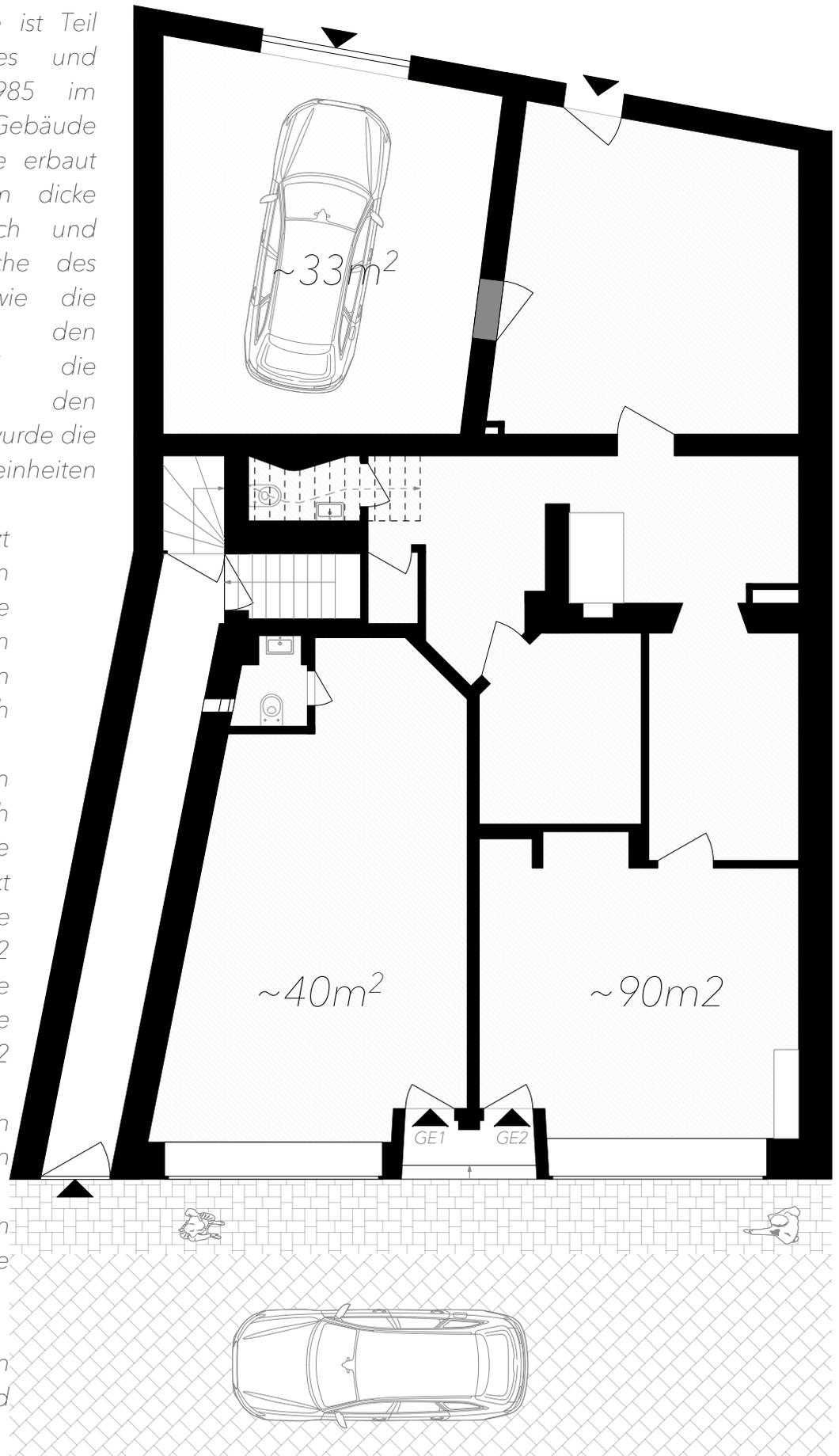


# ERDGESCHOSS

Das stilvolle Town-House ist Teil des Alzeyer Stadtbildes und befindet sich seit 1985 im Familienbesitz. Das Gebäude wurde in massivbauweise erbaut und hat bis zu 55cm dicke Außenmauerwände. Nach und nach wurden Teilbereiche des Gebäudes renoviert, wie die Kunststofffenster in den Obergeschossen und die Schaufenster in den Ladeneinheiten. Ebenso wurde die Elektrik in den Ladeneinheiten komplett erneuert.

Das Erdgeschoss besitzt zwei Gewerbeeinheiten inklusive Garage. Die beiden großen Schaufenster zum verkehrsberuhigten Bereich (Einbahnstraße) durchfluten die beiden Läden mit reichlich Tageslicht. Die kleinere Ladeneinheit 1 erstreckt sich über ca. 40m<sup>2</sup> und die größere Ladeneinheit 2 über ca. 90m<sup>2</sup>. Die angrenzende Garage gehört zur Ladeneinheit 2 (Verbindungstür vorhanden) und ist von einer rückseitigen Lieferstraße zu erreichen.

Die Ladeneinheit 2 bekam 2019 eine neue hocheffiziente Gasbrennwert-Kombi-Therme, die für den Betrieb mit Erd- und Flüssiggas ausgelegt ist.



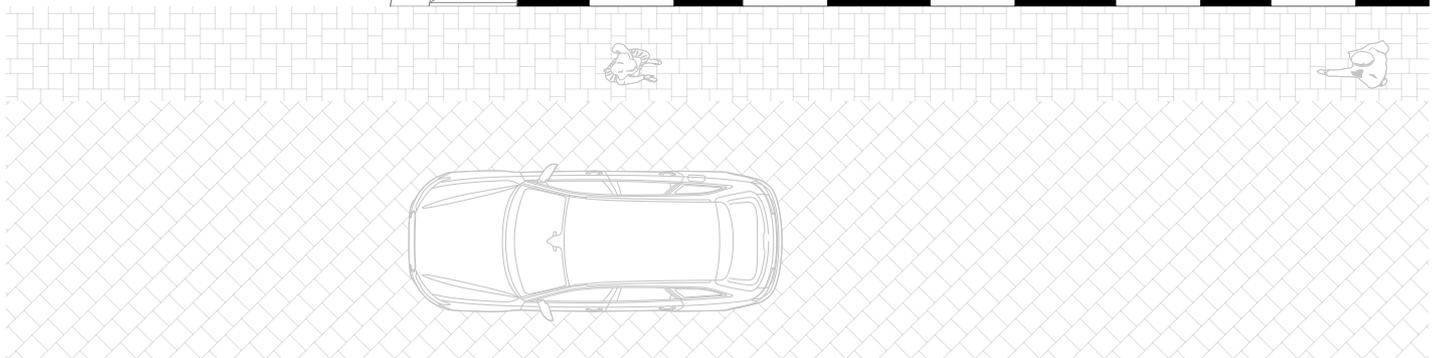
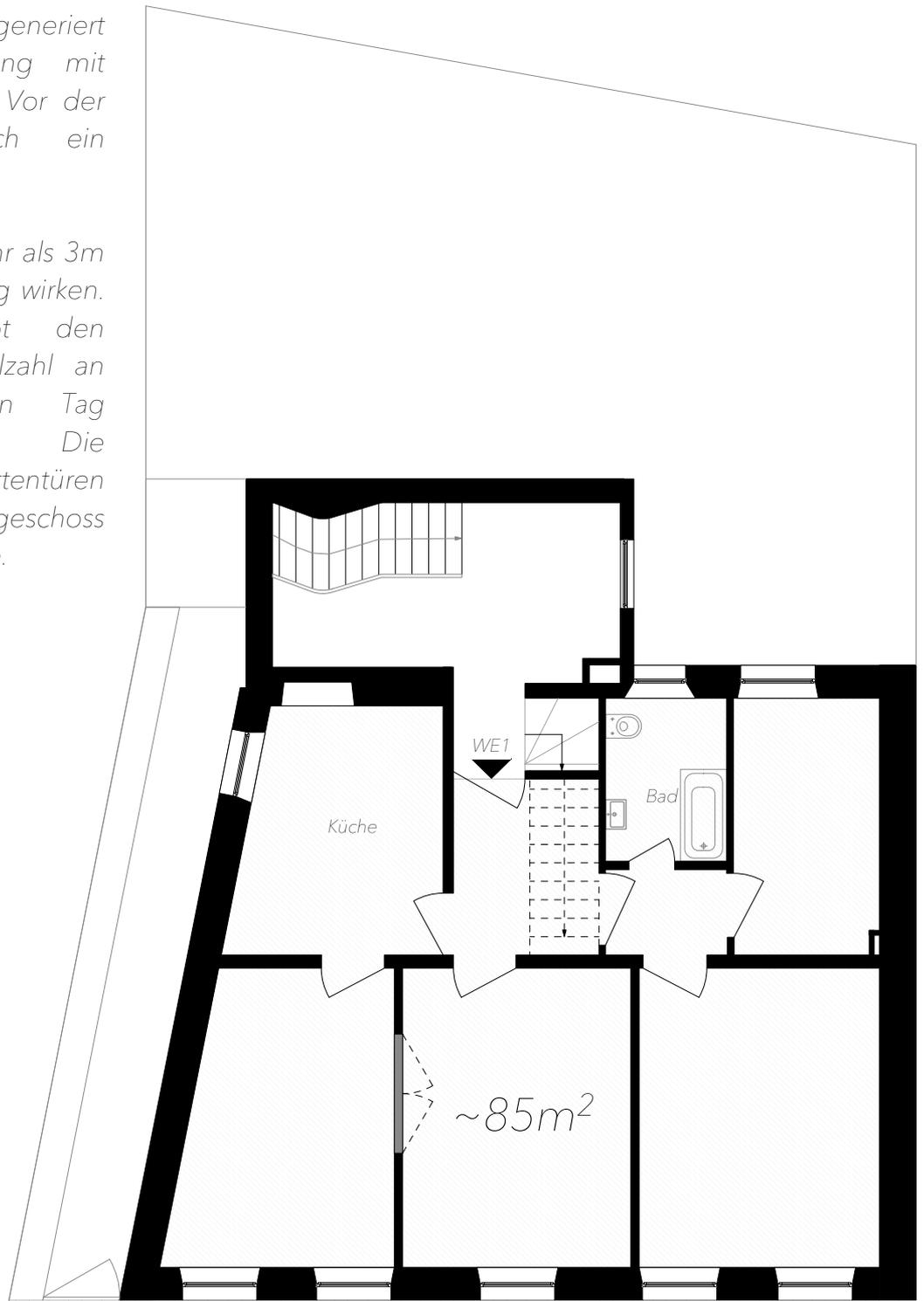
# 1. OBERGESCHOSS

Das erste Obergeschoss generiert eine 4 Zimmer-Wohnung mit Küche und Badezimmer. Vor der Wohnung ordnet sich ein geräumiger Vorflur an.

Die Deckenhöhe von mehr als 3m lässt die Räume großzügig wirken. Die Westfassade gibt den Zimmern durch die Vielzahl an Fenstern den ganzen Tag ausgiebig Tageslicht. Die traditionellen Kassettentüren verleihen dem 1. Obergeschoss einen historischen Charme.

Der Grundriss bietet auch die Möglichkeit Büroräume hier vorzusehen. Die Zimmer bieten durch die Erschließung über den Flur ausreichend Privatsphäre. Zusätzlich sind zwei Zimmer mit einem knapp 1,80m Durchgang verbunden, der je nach Nutzung wiederverwendet werden kann.

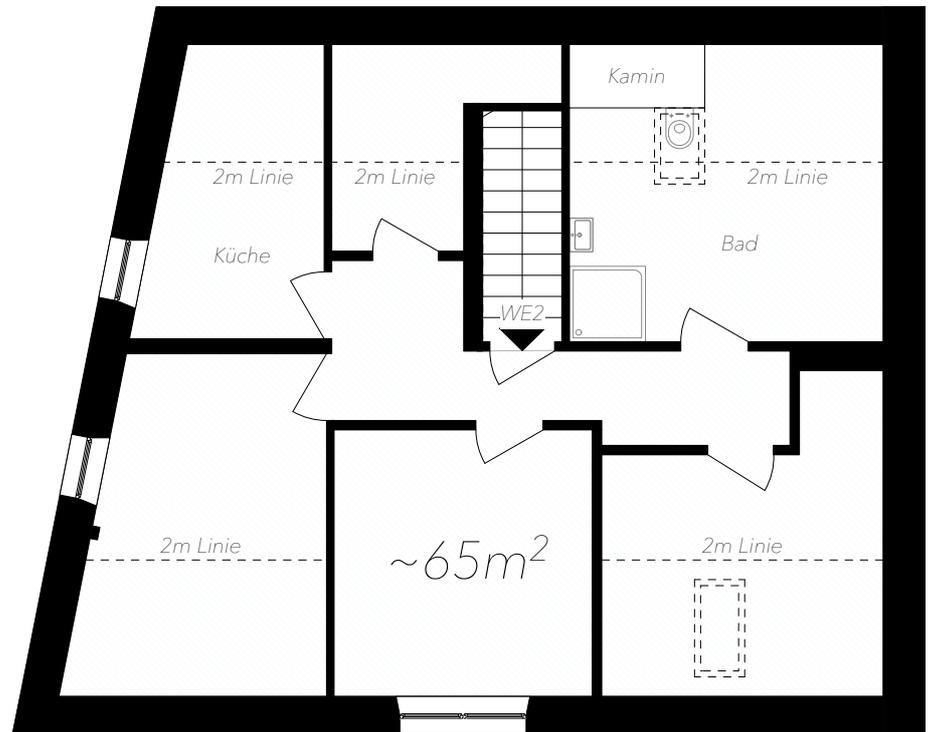
Zusätzlich offeriert das Tageslichtbad eine Badewanne und helle Fliesen.



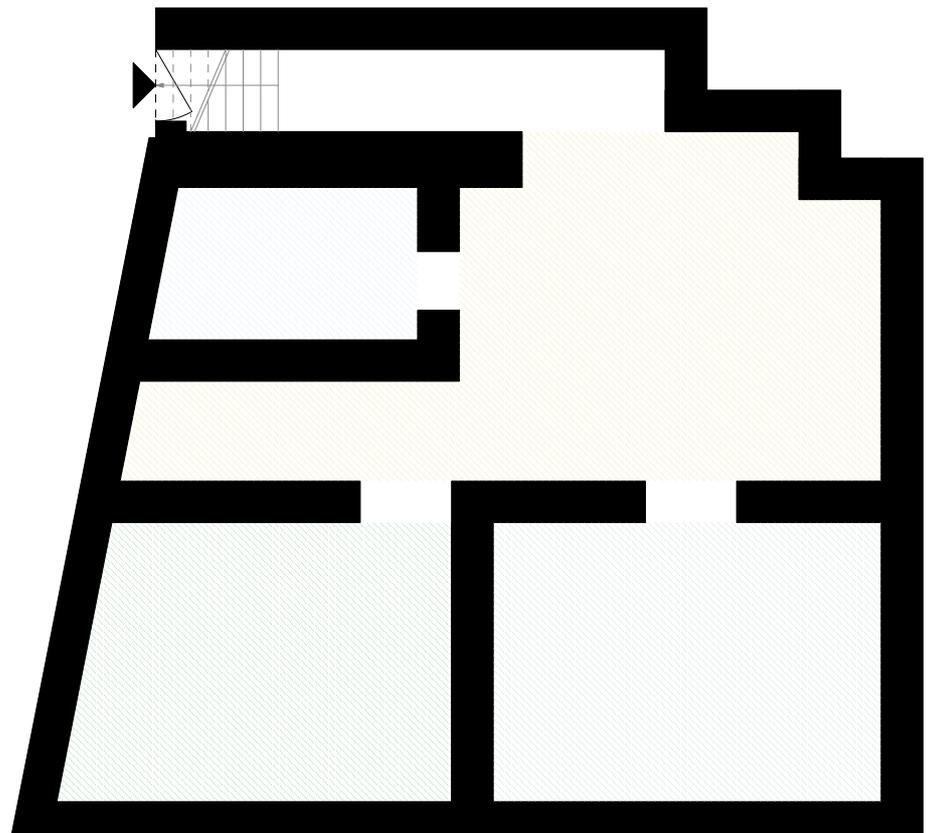
# DACH- UND KELLERGESCHOSS

Das Dachgeschoss dient mit einer 3-Zimmer-Wohnung plus Küche und Badezimmer. Das großzügig geschnittene Badezimmer bietet viel Platz (z.B. für eine Wellness-Oase). Die Abstellkammer neben der Küche bietet genügend Stauraum in der Wohnung.

Das Dachgeschoss liefert die Möglichkeit vergrößert zu werden, indem der Dachboden ausgebaut wird. Damit würde man mehr Fläche generieren können.



Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Im Kellergeschoss erhält jede Wohnung ein privates Kellerabteil mit einer Größe von ca. 17-19m². Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlichen Abstellbereich welcher sich über ca. 30m² erstreckt. Die Erschließung des Untergeschosses befindet sich unmittelbar neben dem Hauseingang.



# KONTAKT

Die vier Gewerbe- und Wohnungseinheiten verfügen jeweils über einen eigenen Gaszähler, welcher direkt mit dem Energieversorger abgerechnet wird. Die vier separaten Etagen-Heizungsanlagen wurden jährlich gewartet.

Die Immobilie wird ohne Makler verkauft.

Besichtigungen des Gebäudes können in Absprache mit dem Gebäudeeigentümer stattfinden.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an:

**Cornelia Korn**

St.-Georgen-Straße 23

55232 Alzey

Tel.: 06731/ 2374

Fax: 06731/ 992874

[mail@corneliakorn.de](mailto:mail@corneliakorn.de)