



Prinz Emil - Alzey

„Ein Denkmal ist eine Erinnerung an die Ewigkeit“



Modern und historisch... ...eine ideale Verbindung

Im Herzen von Alzey läuft ein außergewöhnliches Projekt, das die Historie des "Prinz Emil" - ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Gasthaus - mit modernstem Wohnkomfort vereint. Die geplante Kernsanierung von insgesamt acht exklusiven Eigentumswohnungen bietet eine einmalige Gelegenheit, sowohl als Eigennutzer aber auch als Kapitalanleger von allen Vorteilen modernen Wohnens zu profitieren.

Das Gebäude, das in seiner ursprünglichen Form eine lange Geschichte und architektonische Charakteristika bewahrt hat, wird durch die Sanierung nicht nur in seinem äußeren Erscheinungsbild aufgewertet - unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes -, sondern auch durch eine umfassende Innenrenovierung, die keine Wünsche offenlässt. Form und Kubatur des Gebäudes werden grundsätzlich beibehalten und mit neuer Struktur ergänzt. Die zukünftigen Bewohner dürfen sich auf lichtdurchflutete Räume, großzügige Grundrisse und hochwertige Ausstattungen freuen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Trotz Modernisierung wird das Gebäude den Denkmalschutzcharakter beibehalten.





Im Rahmen der Kernsanierung werden nicht nur bauliche Elemente modernisiert, sondern auch die energetische Effizienz auf den neuesten Stand gebracht. So entsteht ein Zuhause, das sowohl im Hinblick auf den Komfort als auch auf die Nachhaltigkeit zukunftsfähig ist. Die Lage, kombiniert mit der hochwertigen Sanierung, macht dieses Projekt zu einer echten Rarität auf dem Immobilienmarkt und verspricht sowohl eine langfristige Wertsteigerung als auch ein exklusives Wohngefühl.

Worauf warten Sie? Kontaktieren Sie uns unter 06731 893065-0.

Laura Knie
STRENIA Immobilien



STRENIA
IMMOBILIEN

Alzey - die heimliche Hauptstadt Rheinhessens

Sonnig gelegen inmitten von üppigen Weinbergen ist das kleine Städtchen mit seinen beinahe 20.000 Einwohnern der Knotenpunkt der Umgebung. Alzey ist trotz seiner reichen Historie kein verwünschter Ort, in dem die Zeit stehen geblieben ist. Gerade weit genug von den beiden Autobahnen, A61 und A63, entfernt, um von ihnen nicht gestört zu werden, aber nah genug, um innerhalb weniger Minuten unterwegs in alle Himmelsrichtungen zu sein, genießt die Stadt alle Vorzüge eines verkehrsgünstig gelegenen Wirtschaftsstandortes.

In zwanzig Minuten ist man in Mainz – oder aber auch in Worms; nur wenig länger dauert es nach Wiesbaden oder Darmstadt. Dabei darf aber auch der zentral gelegene Bahnhof nicht vergessen werden, der Alzey neben dem regional verkehrenden Busbetrieb auch überregional an die öffentlichen Verkehrsnetze anbindet.

Nicht nur zahlreiche Einkaufsmärkte, darunter auch Möbelgroßhandel und Baumarkt, sondern auch ein großzügiges, pulsierendes Gewerbegebiet direkt an der Autobahnauffahrt gewährleisten einen stabilen Wohlfandsfaktor für Alzey und die gesamte Region. Dies ist auch an der Lebendigkeit des Stadttinneren zu merken, welches neben allen Schulformen einschließlich Gymnasium und Fachoberschule auch ein gut besuchtes Museum beherbergt. Hinzu gesellen sich Geschäfte, Restaurants, Cafés, Kino und, und, und... Kurzum – egal für welches Alter, Alzey bietet jeder Generation Versorgung, (Weiter-)Bildung und aktive Teilnahme am und im Stadtgeschehen. Selbst ein vom DRK betriebenes Krankenhaus fehlt nicht, und auch die Rheinhessen-Fachklinik öffnet ihre Türen vor den Toren der Stadt



Entfernungen mit dem Auto

nach Bad Kreuznach	32 km
nach Mainz	35 km
nach Ludwigshafen	50 km
nach Mannheim	53 km
nach Frankfurt/Flughafen	60 km

Prinz Emil | Alzey 5

Rossmarkt mit Volkerbrunnen



Fußgängerzone



Doch auch außerhalb des eigentlichen Stadtgebiets kann die ganze umgebende Region mit ihren Reizen aufwarten: gut ausgebaute Wander- und Fahrradwege durch die rheinhessischen Weinberge und Felder bieten die Möglichkeit, einfach mal die Seele baumeln zu lassen. Die umliegenden Dörfer mit ihren einladenden Höfen aus hellem Kalkstein lassen die ohnehin schon sonnige Gegend dabei noch einladender erscheinen – nicht zuletzt auf Grund der vielen Straußwirtschaften mit ihren exzellenten Weinen. Wussten Sie schon? Mit über 27.000 ha Rebfläche ist Rheinhessen das größte Weinbaugebiet in ganz Deutschland!

Ideale Lage...

Die Alzeier Region verfügte früher neben einer wunderbaren Weingegend auch über eine florierende Bierbraukultur. Eine davon, die Brauerei Neidlinger, erwarb den Hof 1890 und gab ihm den heutigen Namen nach dem berühmten Prinzen von Hessen. Hier wurde das Volkerbräu erfunden.



Nach einer wechselhaften Geschichte hat sich die DenkmalanDich GmbH des Anwesens angenommen, um dem ein wenig in die Jahre gekommenen Prinzen wieder zu einem neuem „alten“ Glanz zu verhelfen. Dabei ist es nicht nur die stabile Bausubstanz gewesen, die zu dieser Entscheidung geführt hatte. Auch die äußerst günstige Lage im heutigen Stadtkern mit eigenen Parkplätzen im Hinterhof spielte dabei eine wichtige Rolle. Sämtliche Besorgungen können innerhalb weniger Gehminuten erledigt werden – selbst alle Behördengänge, da sich die Verwaltung von Stadt und Kreis oberhalb des Grundstücks anschließt. Natürlich sind alle wichtigen Dienstleistungen, darunter Ärzte, Steuerberater und Anwälte, genauso gut und schnell erreichbar. Da sich bei der Verwaltung auch eine Bushaltestelle und nicht viel weiter weg auch der Bahnhof befindet, ist auch eine bequeme Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gewährleistet.

Entfernungen zu Fuß

zum Bäcker	1 Min
zur Apotheke	4 Min
zum Supermarkt	6 Min
zur Grundschule	7 Min
zur Kita	9 Min

... und finanzielle Vorteile

Das Finanzamt gewährt besondere Begünstigungen, die mit dazu beitragen, dass Deutschlands Innenstädte ihr historisches Erbe bewahren und jedem Ort ein einzigartiges, attraktives Ansehen verleihen. Hier ist besonders die Denkmalabschreibung zu betonen: über 12 Jahre werden die vollständigen Kosten der Sanierung abgeschrieben – sofern sie den Denkmalanteil des Gebäudes betreffen. Hier trifft es den Prinzen besonders günstig: 92 % der gesamten Gestehungskosten sind von der oberen Denkmalschutzbehörde als abschreibungsfähig anerkannt worden. Sicherheitshalber rechnen wir in unserem Finanzierungsbeispiel auf Seite 13 aber nur mit 80 %, um eventuelle Überraschungen zu vermeiden.

Da nicht zuletzt dank der Ansiedlung von Eli Lilly mit einer schnellen und wirtschaftlichen Vermietung gerechnet werden darf, gelingt es so, durch steuerliche Förderung Überschüsse zu erwirtschaften, während man gleichzeitig sein Darlehen an die Bank zurückführt! Dazu gibt die Kreditanstalt für Wiederaufbau noch eine Förderung durch ein zinsgünstiges Darlehen und „oben drauf“ noch einen Tilgungszuschuss in Höhe von 15.000 €!



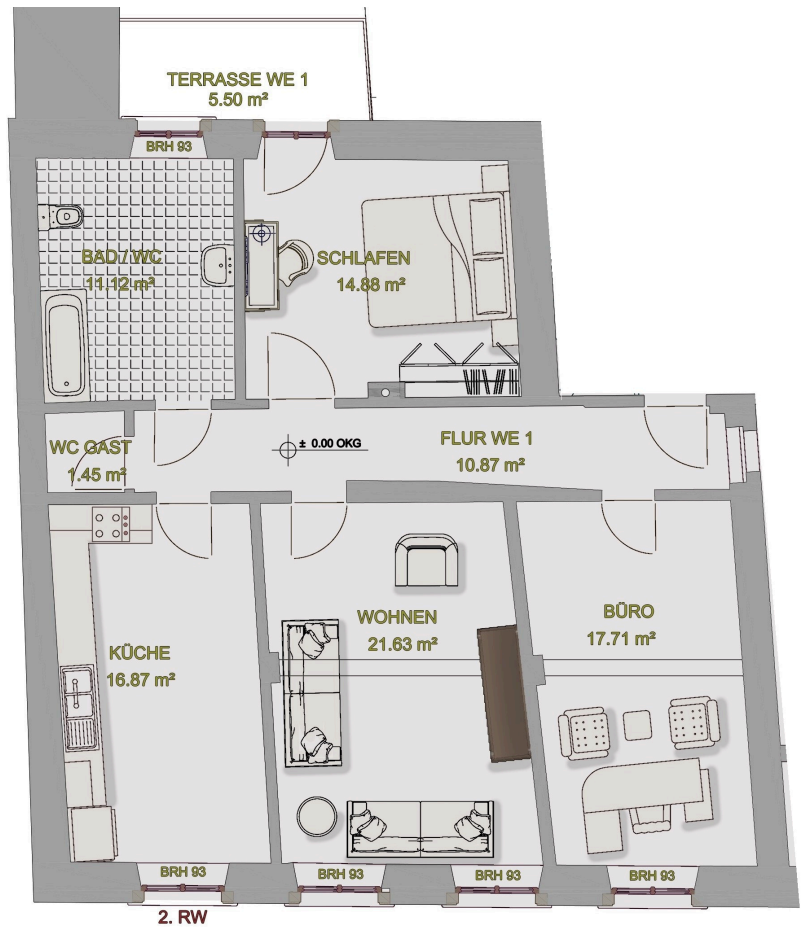
Erdgeschoss - Wohnung 1

Wohnfläche: 97,75qm

Nutzfläche: 5,47qm

Kaufpreis: 405.000€

Verkauft!



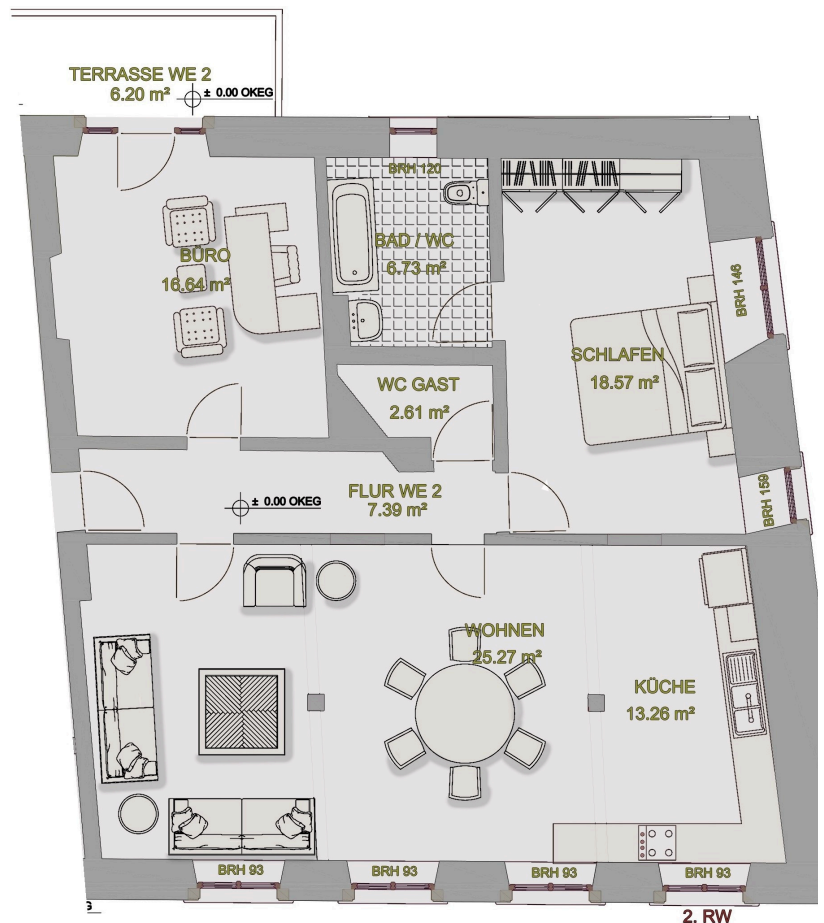
Erdgeschoss - Wohnung 2

Wohnfläche: 105,01qm

Nutzfläche: 5,43qm

Kaufpreis: 425.000€

Generell zu allen Wohnungen:
Erwerb von Stellplätzen (zu
13.000€) oder Duplex-
Stellplätzen (zu 7.000€) im
Innenhof möglich



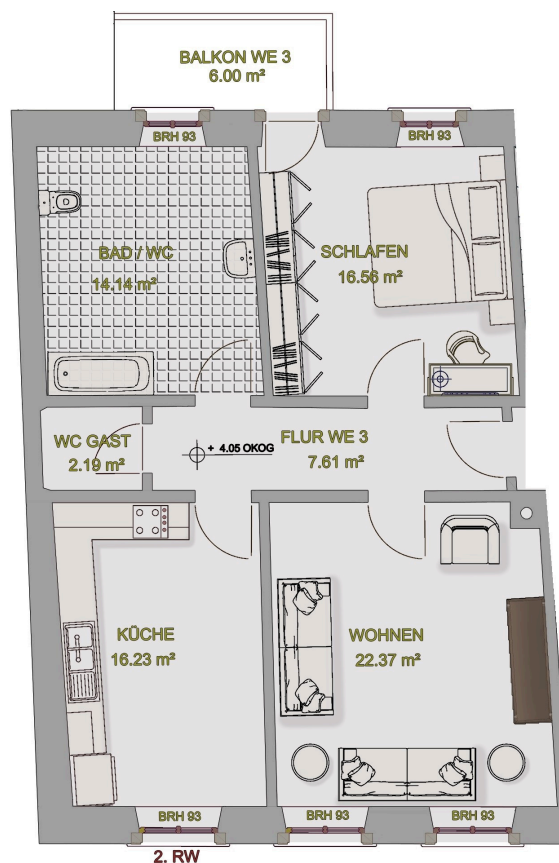
Obergeschoss - Wohnung 3

Wohnfläche: 82,10qm

Nutzfläche: 4,12qm

Kaufpreis: 341.000€

Verkauft!

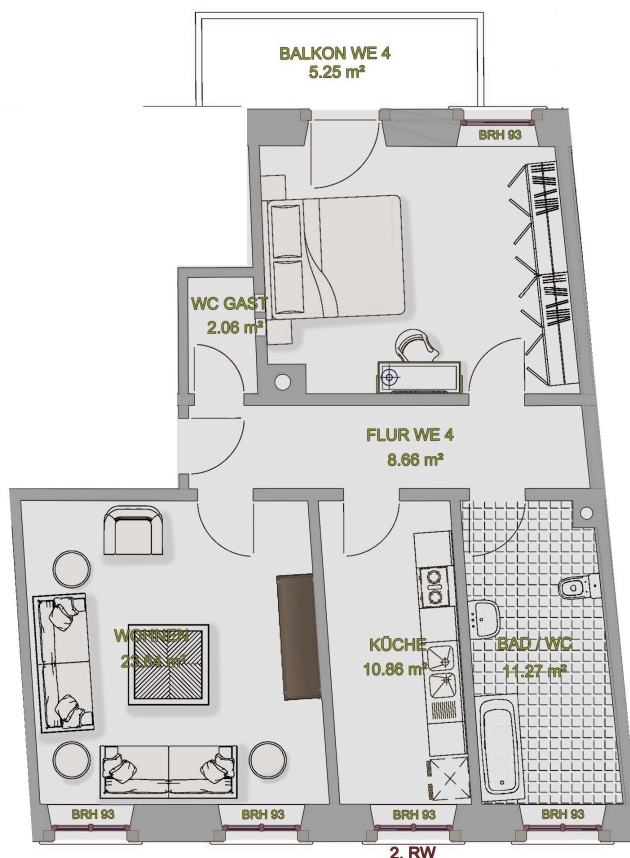


Obergeschoss - Wohnung 4

Wohnfläche: 79,37qm

Nutzfläche: 4,12qm

Kaufpreis: 330.000€

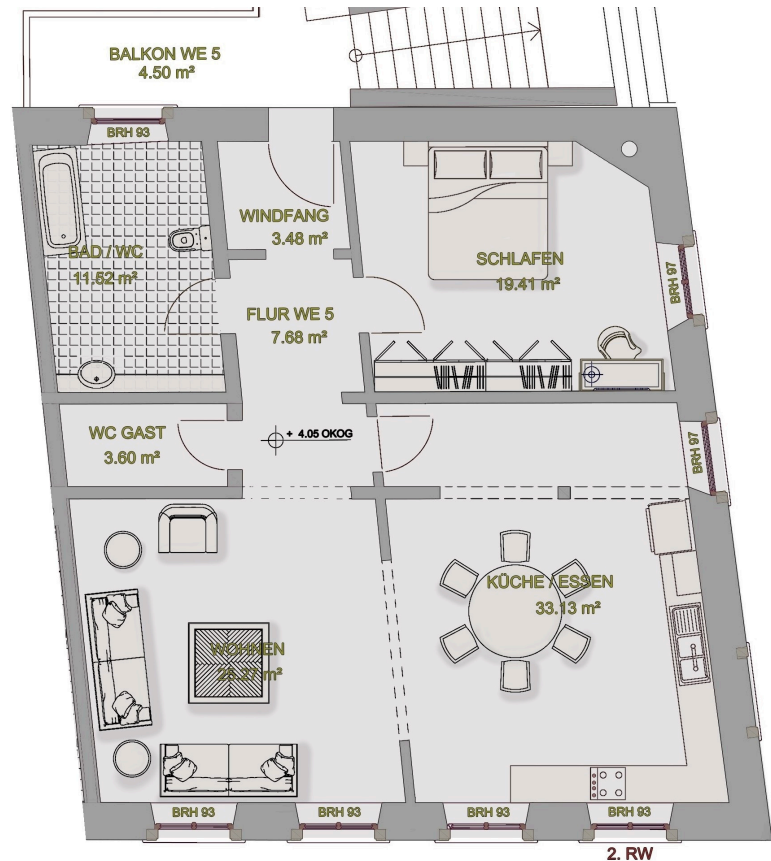


Erdgeschoss - Wohnung 5

Wohnfläche: 106,34qm

Nutzfläche: 4,03qm

Kaufpreis: 432.000€

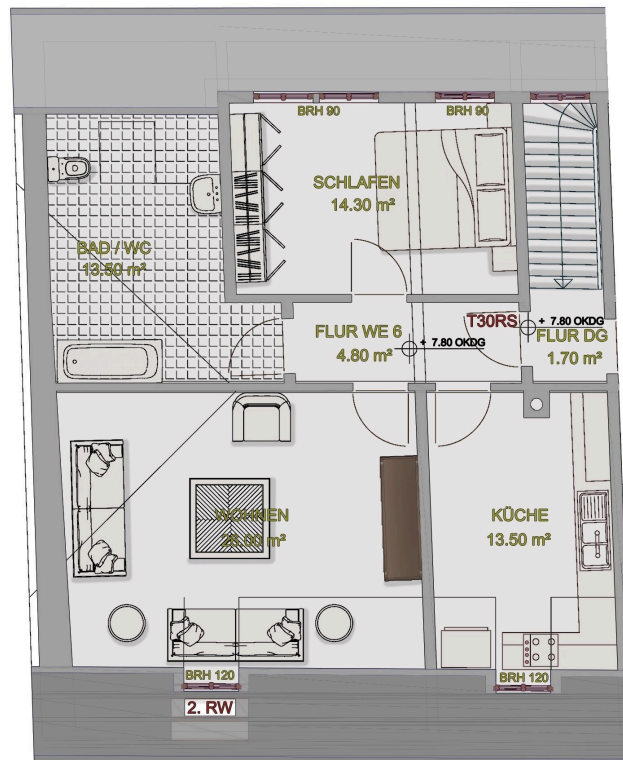


Erdgeschoss - Wohnung 6

Wohnfläche: 66,63qm

Nutzfläche: 22,78qm

Kaufpreis: 277.000€



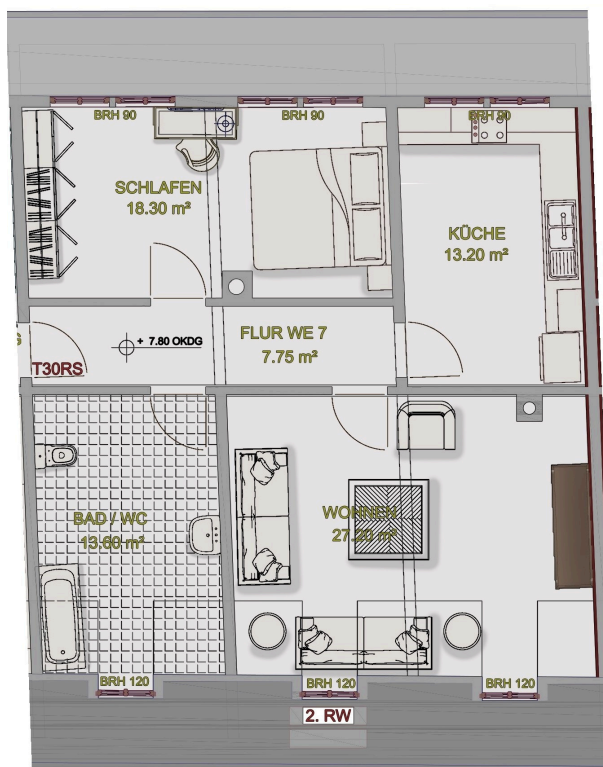
Generell zu allen Wohnungen:
Erwerb von Stellplätzen (zu
13.000€) oder Duplex-
Stellplätzen (zu 7.000€) im
Innenhof möglich

Obergeschoss - Wohnung 7

Wohnfläche: 76,49qm

Nutzfläche: 23,94qm

Kaufpreis: 318.000€

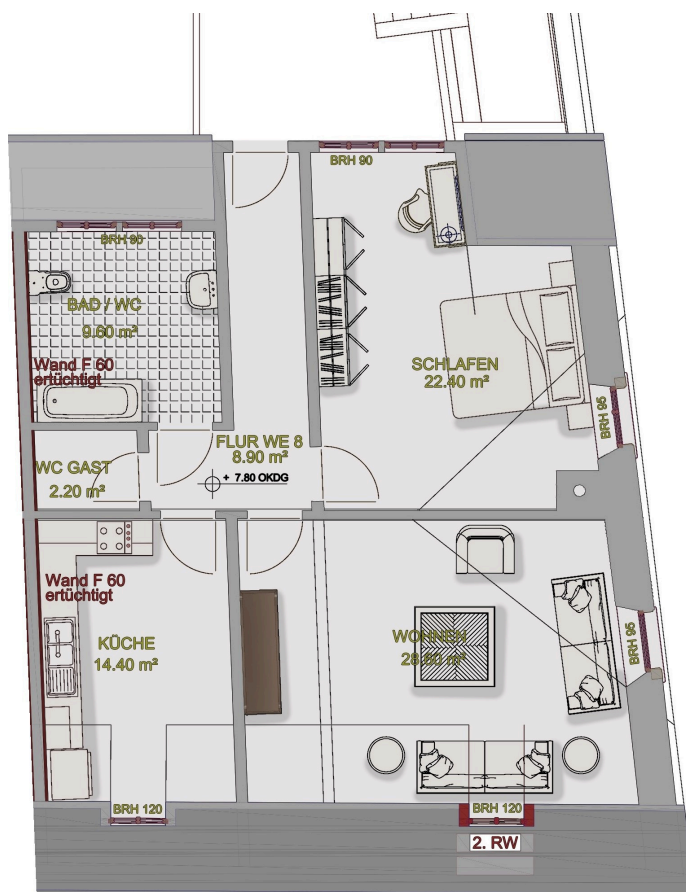


Obergeschoss - Wohnung 8

Wohnfläche: 85,79qm

Nutzfläche: 22,55qm

Kaufpreis: 368.000€



Das dürfen Sie erwarten

- Einhaltung aller notwendiger KFW 40-Standards
- Treppenhaus mit hochwertigem Natursteinbelag aus Granit
- Zimmermannsgerechte Aufarbeitung des Dachstuhls
- Tapezierfähiger Verputz mit Malervlies in allen Wohnräumen
- Hochwertige Bodenfliesen in Küche, Flur, Bad u. WC sowie hochwertige Verfliesung in allen Spritzbereichen von Bad u. WC
- Hochwertiges Holzparkett in allen Wohnräumen
- Holz- oder Kompositfenster mit 2-fach Isolierverglasung und „warmer Kante“
- Innenfensterbänke aus Naturstein sowie Außenfensterbänke aus Sandstein

Attraktive Außenanlagen

- Zweiflügelige Toranlage mit Schlupftür; ferngesteuerte hydraulische Öffnung mit Lichtschränke
- Gartenanlage für alle Bewohner mit Hochbeet
- Gartenarchitektonisch gestaltete Frei- und Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung sowie Bewässerung der Grünflächen über Regenwasserzisterne
- Technikgebäude und Fahrradabstellraum
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder und Beleuchtungskonzept für Fassadenfront
- Mind. ein Stellplatz pro WE

Moderne Sanitärausstattung

- Wasserenthärter und Markeneinrichtungsgegenstände Keramag Renova Nr. 1, Villeroy & Boch oder gleichwertig; sanitäre Einrichtungsgegenstände sind in weiß vorgesehen.
- Armaturen verchromt, Grohe bzw. Hansgrohe oder gleichwertig.
- Duschabtrennung in Glas (ESG-Glas mit Nanoversiegelung)
- Entlüftung von innenliegenden Bädern und WCs

Verlässlichkeit

- Alle Gewerke von regionalen Handwerkern - Sonderleistungen nach Abstimmung
- Festpreisgarantie und 5 Jahre Gewährleistung
- Abnahme der Bauabschnitte durch unabhängiges Ingenieurbüro



Besonders attraktiv durch Denkmal-Abschreibung

Prinz Emil | Alzey 13

Kaufpreis	368.000,00 €
zzgl. Stellplatz Duplexparker	7.000,00 €
Anfallende Nebenkosten	
5 % Grunderwerbsteuer	18.750,00 €
2 % Notar- und Gerichtskosten	7.500,00 €
3,57 % Maklerprovision	13.387,50 €
Gesamt Nebenkosten / Eigenkapital	39.637,50 €
Finanzierungsbetrag	375.000€

Finanzierungsbeispiel - monatliche Betrachtung

15 Jahre Zinsbindung, 3,8% Zinsen, anfängliche Tilgung 2,5%
monatliche Rate: 1.968,75 €

Vom Kaufpreis ausgewiesene Sanierungskosten (100%)* 337.500,00 €

*Diese Sanierungskosten wurden von der oberen Denkmalschutzbehörde zu 100 % als AfA-fähige Kosten bescheinigt. Zur Sicherheit wird hier aber nur mit 80 % der Sanierungskosten gerechnet!

Sanierungskosten (80%)	270.000,00 €
Abschreibung über 12 Jahre, erste 8 Jahre 9%, somit monatlich	2.025,00 €
Absetzung anfängliche Zinskosten, die durch Tilgung sukzessive sinken	1.187,50 €
daraus entstehender Steuervorteil bei 42% Grenzsteuersatz	1.349,25 €

Gegenüberstellung Einnahmen und Ausgaben je Monat

Einnahmen:

Steuervorteil (s.o.)	1.349,25 €
Miete bei 12€ je qm	1.029,48 €
Miete Stellplatz	35,00 €
Summe monatliche Einnahmen	2.413,73 €

Ausgaben:

Finanzierungskosten	1.968,75 €
Nicht umlagefähige Nebenkosten	120,00 €
Summe monatliche Ausgaben	2.088,75 €

Anfänglicher monatlicher Überschuss 324,98 €

Jetzt Beratungstermin vereinbaren

06731 893065-0

Impressum & Kontakt

Vertrieb durch

STRENIA Immobilien GmbH
Kardinal-von-Galen-Str. 2
55232 Alzey
Tel.: 06731 893065-0
E-Mail: kontakt@strenia-immobilien.de
www.strenia-immobilien.de

Stand des Exposés

März 2025

Objektadresse

Prinz Emil
Spießgasse 75
55232 Alzey

Bauherr

Denkmal an Dich GmbH
Freiherr-von-Wallbrunn-Str. 63
55288 Partenheim

**Haftungsausschluss**

Sämtliche Flächenangaben sind ca.-Angaben und können sich je nach individuellen Gestaltungswünschen ändern. Die Angaben in diesem Exposé dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den Planungsstand von März 2025 dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Möbliierungen und Einbauten gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Visualisierungen und Berechnungsbeispiele sind unverbindlich und können Sonderausstattungen enthalten. Bei der Bauausführung gilt ausschließlich die protokollierte Baubeschreibung.

Bildnachweise:

Seite 1, 2, 3, 6, 7, 12, 14: Denkmal an Dich GmbH

Seite 4: Wikipedia Stadt Alzey, "DEU Alzey COA", als gemeinfrei gekennzeichnet

Seite 5: STRENIA Immobilien GmbH