

Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Gewerbe im Erdgeschoss + zwei Wohnetagen - Selbstbezug oder Vermietung

Objektnummer: 23130014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 452 m² • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 380 m²

Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

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

Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Auf einen Blick

Objektnummer	23130014
Wohnfläche	ca. 452 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	17
Baujahr	1923
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	164.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.02.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Die Immobilie



Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Die Immobilie



Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Die Immobilie



Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

www.von-poll.com

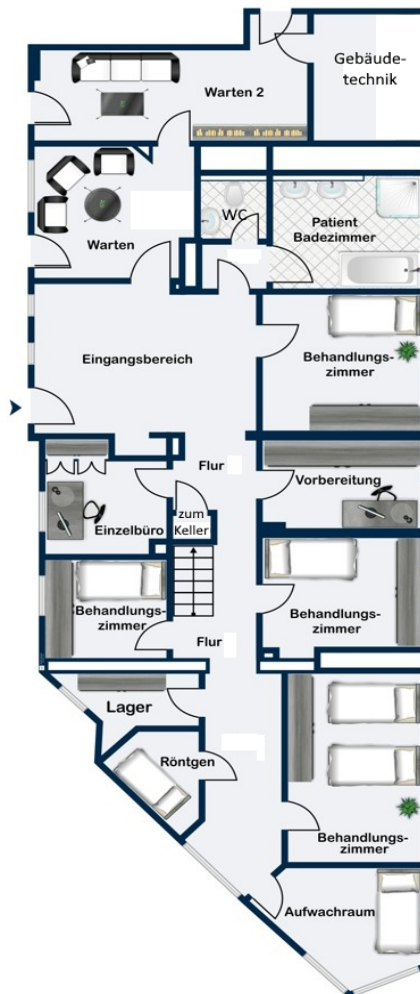
Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

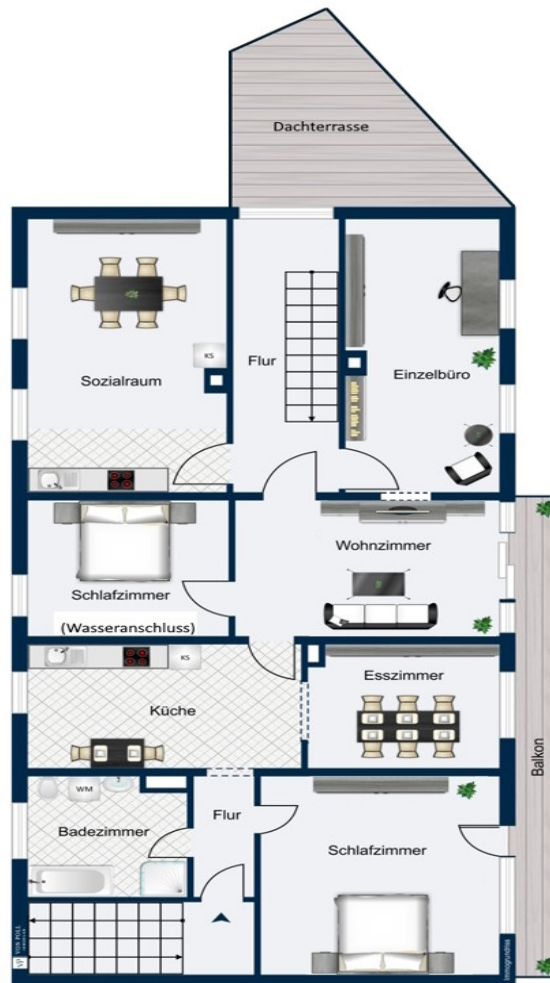
Die Immobilie



Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

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: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Ein erster Eindruck

Das Haus bietet eine attraktive Kapitalanlage und kann alternativ kurzfristig zum Selbstbezug genutzt werden. Eine seltene Gelegenheit bietet sich Ihnen mit diesem modernen Wohn- und Geschäftshaus in Rödersheim-Gronau. Auf insgesamt ca. 452m² Wohn- und Nutzfläche verteilt, finden sich zwei modern geschnittene Wohneinheiten sowie im Erdgeschoss eine flexibel nutzbare Büro oder Praxisfläche. Die ca. 219m² große Praxis wurde 2010 umfangreich saniert und bietet Ihnen vier Behandlungszimmer, zwei Wartebereiche, ein Büro, einen Vorbereitungs- und einen Aufwachraum. Auch ein Röntgenraum und ein barrierefreies Badezimmer mit Dusche steht Ihnen und Ihren Kunden zur Verfügung. Ein WC für das Personal und ein Lagerraum komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene. Im 1.OG befinden sich zusätzlich ein weiteres Büro und ein Sozialraum mit Teeküche. Ein separat zugängliches Treppenhaus oder ein Zugang durch die Praxis führt Sie in die ca. 100m² große Wohnung im 1. OG. Dort erwartet Sie eine Küche (die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten) mit angrenzendem Esszimmer (aktuell Schlafzimmer), ein großzügiges Wohnzimmer (aktuell Besprechungsraum) und zwei Schlafzimmer. Das Vollbadezimmer mit Tageslicht stammt aus den 80er Jahren, wurde aber immer gepflegt und ist noch voll funktionsfähig. Ein Balkon ist von Schlaf- und Wohnzimmer zugänglich. Der komplette Wohn- und Schlafbereich ist mit Ahorn- und Eichen-Parkett ausgelegt, die Fenster wurden teilweise erneuert. Derzeit ist die Wohnung unbewohnt und wird zeitweise als Airbnb genutzt. In der 109m² großen Dachgeschosswohnung wurden 2013 Sanierungsarbeiten durchgeführt. Dabei wurde in der ganzen Wohnung ein gekalkter Eicheparkett verlegt, der Einbau eines Kaminofens ist vorbereitet. Eine Küche im modernen Landhausstil ist im Kaufpreis enthalten. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie und Freunden ein. Highlight ist die Dachterrasse auf der Sie sich an sonnigen Tagen vom Alltagsstress erholen können. Das Tageslichtbad wurde mit Dusche und Badewanne ausgestattet, ein Gäste-WC ist vorhanden. Der Warmwasserspeicher wurde 2021 erneuert, die vorbereitende Installation für eine PV-Anlage auf dem Dach wurde durchgeführt. Zwei Außenstellplätze und eine Garage bieten Platz für die Pkw.

Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Ausstattung und Details

- Büro oder Praxisfläche im Erdgeschoss (2010 saniert)
- Wohnungen im 1. Obergeschoss, derzeit als Airbnb genutzt
- Wohnung im Dachgeschoss (2013 saniert)
- Einbauküche in beiden Wohnungen
- Tageslichtbäder
- zahlreiche Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt
- Austausch Warmwasserspeicher 2021
- 2 Stellplätze und 1 Garage
- teilunterkellert
- Drei abgeschlossene Mieteinheiten
- Praxis und Wohnbereich nach §3 WEG in zwei Einheiten aufgeteilt
- verkehrsgünstige Lage

Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Alles zum Standort

Rödersheim-Gronau liegt im Rhein-Pfalz-Kreis in der Metropolregion Rhein-Neckar und blickt auf eine Geschichte zurück, die bis in das frühe Mittelalter reicht. Heute bietet sich den über 2000 Einwohnern eine moderne Gemeinde mit gut ausgebauter Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind vorhanden. Ihre Kinder haben die Möglichkeit einen der Kindergärten zu besuchen, auch eine Grundschule steht zur Verfügung. Weiterführende Schulen, Berufsbildende Schulen und Förderschulen gibt es in den Nachbargemeinden, es besteht eine Anbindung über Schulbusse. Naturfreunde kommen in Rödersheim-Gronau auf Ihre Kosten: Pfälzerwald, Odenwald und die Deutsche Weinstraße bieten sich für Spaziergänge und ausgedehnte Wandertouren an. Zum Stadtbummel und Flanieren besuchen Sie die nahegelegenen Städte Speyer, Neustadt an der Weinstraße, Bad Dürkheim, Mannheim oder Heidelberg. Für weitere Freizeitbeschäftigungen sorgen die Rödersheimer Vereine oder die zahlreichen Feste, die quer durch das Jahr den Veranstaltungskalender füllen. Anbindung an die Nachbarorte besteht über die nahegelegene A650 sowie über eine Buslinie.

Objektnummer: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 164.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15 Speyer
E-Mail: speyer@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com