

Wöllstein – Wöllstein

Für Ihr neues Business! Schöne Ladenfläche im Zentrum von Wöllstein!

Property ID: 24145222



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 83.000 EUR • ROOMS: 2

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

At a glance

Property ID	24145222	Purchase Price	83.000 EUR
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1997	Total Space	ca. 38 m ²
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	05.05.2029	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

The property



Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

The property



Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

The property



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

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

A first impression

Sie sind als Kapitalanleger auf der Suche nach einer vermieteten Ladenfläche in idealer Geschäftslage von Wöllstein oder wollen Ihr erstes kleines Business starten und brauchen einen Laden zur Verwirklichung Ihrer Selbstständigkeit? Hier haben wir für Sie das Passende gefunden! Die ca. 38 m² große Ladenfläche befindet sich im Erdgeschoss eines 1997 sanierten Wohn- und Geschäftshauses, umgeben von vielen weiteren Ladengeschäften, in zentraler Ortslage von Wöllstein. Der Verkaufsraum ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für die Präsentation von Waren und Produkten. Dank der großen Schaufensterfront ist die Immobilie sehr gut sichtbar und bietet somit eine optimale Werbemöglichkeit für potenzielle Kunden. Zusätzlich runden ein WC, sowie eine Küche/Aufenthaltsraum, ebenso eine mit einer Trockenbauwand abgestellten Lagerfläche, welche ohne weiteres wieder entfernt werden könnte und die Ausstellungsfläche vergrößert, das Angebot ab. Mit einer, aktuell, jährlichen Nettokaltmiete von 4.320 € ist die Immobilie seit Oktober 2020 vermietet und bietet somit ebenso eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die gepflegte Optik sowie die praktische Raumaufteilung machen den Laden zu einem idealen Platz für verschiedene Geschäftsideen. Die Lage der Immobilie ist zentral und gut erreichbar. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie die ausreichenden Parkmöglichkeiten in der Umgebung und die Nähe zu einem örtlichen Discounter sorgen für eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden und Sichtbarkeit. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahre 1997. Das monatliche Hausgeld inkl. Rücklagen beläuft sich seit dem 01.01.2024 auf 128 €. Interessenten sind herzlich eingeladen, das Objekt zu besichtigen und sich von den Nutzungsmöglichkeiten Vorort überzeugen zu lassen. Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 114,9 kWh/m²a für Wärme und 26,1 kWh/m² für Strom - Energieeffizienzklasse: D - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1997

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

Details of amenities

- Gebäude 1997 umfangreich saniert
- Gaszentralheizung von 1997
- Laden mit Schaufensterfront, Küche, WC und Lager
- sehr gute Sichtbar- / und Erreichbarkeit
- derzeitige jährliche Nettokaltmiete von 4.320 €
- monatliches Hausgeld in Höhe von 128 € inkl. Rücklagen

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

All about the location

Wöllstein ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Wöllstein. Im Einzugsgebiet des Rhein-Main-Gebietes, erreichbar durch die nahen Autobahnen A63 und A61, an der B420 gelegen, finden Sie Wöllstein im schönen Rheinhessen. Sie ist eine lebendige Gemeinde mit ca. 4.638 Einwohnern. Sie bietet ein sehr gutes Angebot und eine gute Infrastruktur für Bürger und Besucher. Gastliche Restaurants und Straußwirtschaften, eine beachtliche Anzahl an Gästebetten in Pensionen und Gästehäusern. Ladengeschäfte der unterschiedlichsten Art, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind im Ort angesiedelt – die Dinge des täglichen Lebens findet man hier. Anwälte, Architekten, Steuerberater, Notar und andere bieten ihre Dienste an. Bäckereien, Getränkemarkt, Lebensmittelgeschäfte und Metzgerei sorgen dafür, dass fußläufig eingekauft werden kann: Wöllstein hat eine hervorragende Infrastruktur. Dies zeigt sich auch im Gesundheitswesen: Mehrere Allgemeinärzte, Internist, Kinderarzt, Zahnärzte, Ergotherapie, Ernährungsberatung, Fitnessclub, Heilpraktiker, Logopädie, Massage, Physiotherapie, ... alles ist hier zu finden. Für junge Familien bietet das Weindorf ein breites Spektrum von Kindergrippe bis Realschule plus, Freibad, Sportanlagen, Ferienspiele, Jugendtreff etc.

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2029.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 114.90 kwh/(m²*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 26.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
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.

Property ID: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44 Alzey
E-Mail: alzey@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com