

Gau-Odernheim

Interessantes denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Gau-Odernheim!

CODE DU BIEN: 22145154_1



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180,72 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 156 m²

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22145154_1	Prix d'achat	298.000 EUR
Surface habitable	ca. 180,72 m ²	Type de bien	
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2001
Pièces	7	Surface de plancher	ca. 0 m ²
Année de construction	1700		

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



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

Marktpreis	4.150€	18.89%	513.25-
			666.65€
			Marktpreis

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété




CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

La propriété



The advertisement features a central graphic with three devices: a desktop monitor, a smartphone, and a tablet. The desktop monitor displays a real estate search interface with a map and property details. The smartphone shows a search profile setup screen. The tablet displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

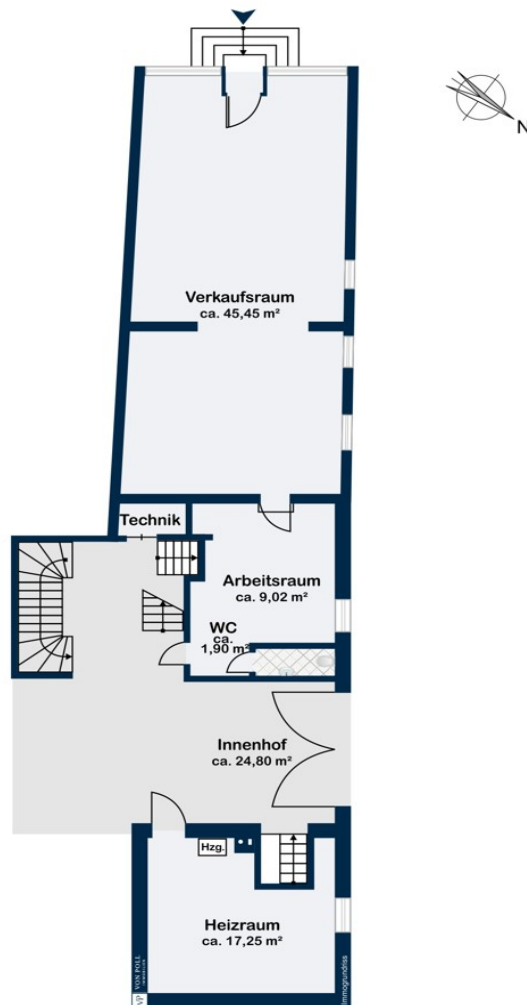
Finden Sie
Ihre Immobilie.

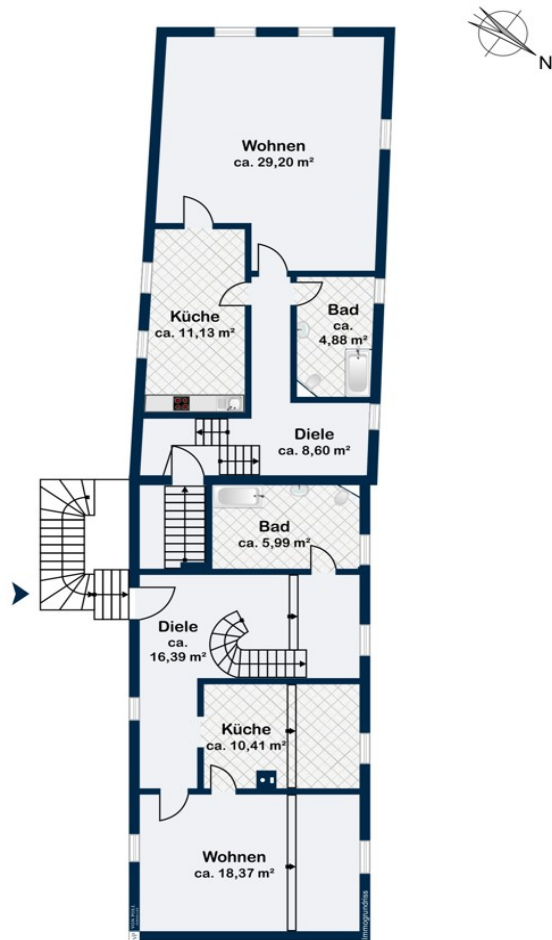
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

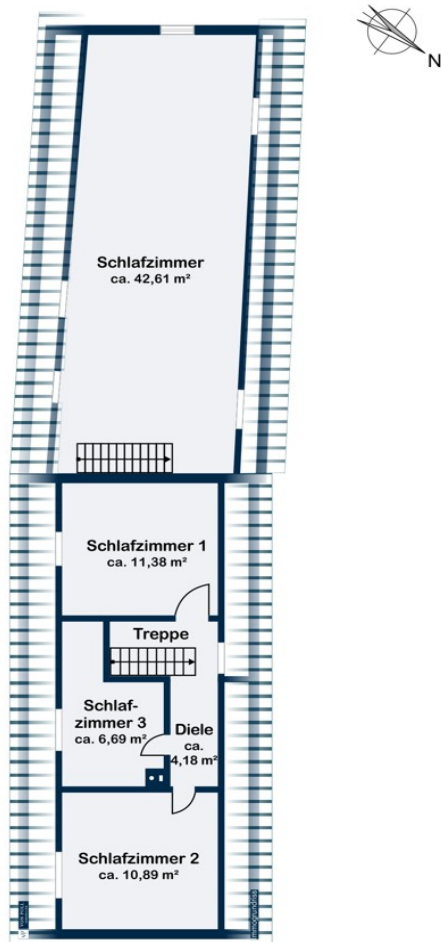
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

Une première impression

Dieses um ca. 1700 erbaute, denkmalgeschützte, altdörfliche Zins- und Renditeobjekt, besticht durch seine ruhige und doch zentrale Lage inmitten der Weinbaugemeinde Gau-Odernheim auf einem ca. 156 m² großen Grundstück. Direkt im Ortskern gelegen, teilt sich dieses, zuletzt im Jahr 1999 / 2001 sanierte, Wohn- und Geschäftshaus in ein im Erdgeschoss gelegenes Ladengeschäft, sowie zwei darüberliegende Maisonette Wohnungen auf. Die Wohnungen, sowie das Ladengeschäft sind derzeit vermietet und erzielen eine aktuelle jährliche Nettokaltmiete in Höhe von 16.740 €. Die gesamten Wohn-/ Gewerbeflächen belaufen sich auf ca. 237 m². Ein weiteres Renditepotential bestünde in Form der möglichen Mietanpassungen. Das ca. 56,40 m² große Ladengeschäft, welches zurzeit als Blumenladen vermietet ist, teilt sich in einen großen Verkaufsraum, ein Arbeitszimmer, sowie ein kleines WC auf. Über einen gemeinsamen Hofeingang, sind sowohl das Ladengeschäft, als auch die beiden, durch separate Treppenaufgänge getrennten, ca.96,40 m² und 84,30 m² großen Wohnungen erreichbar. Die Wohnfläche der vorderen Wohnung, verteilt sich auf eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Bad und ein großes Dachstudio. Die zweite sehr helle Wohnung überzeugt mit einer Küche, einem Bad, einem Wohnzimmer, sowie drei Schlafzimmern im Dachgeschoss. Weitere Abstellflächen befinden sich in zwei Kellergewölben, sowie im Innenhof. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung. Eigene Stellplätze sind auf Grund der historischen Ortslage nicht vorhanden. Die umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen finden Sie nachfolgend als Anlage unter dem Punkt "Ausstattung und Details". Auch sollte perspektivisch nach Prüfung und Rücksprache durch einen jeweiligen Steuerberater, im Zuge von Renovierungen / Sanierungsmaßnahmen eine Denkmal Abschreibung von bis zu 50% möglich sein. Nutzen Sie unbedingt die Möglichkeit von umfangreichen staatlichen Förderprogrammen, bei denen Sie Zuschüsse oder günstige Darlehen für energetische und technische Sanierungen geltend machen können. Sprechen Sie uns diesbezüglich an, unsere Finanzierungsexperten helfen Ihnen dabei sehr gerne weiter. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen!

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

Détails des commodités

- denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
 - vermietbare Fläche ca. 237 m²
 - aktuelle jährliche Nettokaltmiete in Höhe von 16.740 €
 - Ladengeschäft und zwei Maisonette Wohnungen
 - zwei Kellergewölbe
 - abgeschlossener Innenhof
- Sanierungen 1999 / 2001 (abgestimmt mit dem Denkmalschutzamt)
- Dachgeschoss Aufstockung mit kompletter neuer Dacheindeckung, Dämmung und Holzgebälk
 - Einbau Gaszentralheizung für ganzes Objekt
 - Umfangreiche Sanierung von Außenputz und Fachwerk
 - Einbau überwiegend neuer Fenster
 - Innenausbau beider Wohnungen
 - Elektro und Sanitär Sanierung

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

Tout sur l'emplacement

Gau-Odernheim mit seinen ca. 3.900 Einwohnern ist anerkanntes Kleinzentrum in der Verbandsgemeinde Alzey-Land. Das Weindorf ist geprägt von Landwirtschaft und Weinbau. Aber auch Handel und Gewerbe wird hier fleißig betrieben. Der tägliche Bedarf wird durch mehrere Einkaufsmöglichkeiten (SB-Märkte), sowie Banken, Allgemein-, Dental- und Veterinärmediziner vor Ort gedeckt. Gau-Odernheim ist eine aufstrebende Gemeinde. Kontinuierlich und bedacht wurden in der Vergangenheit Baugebiete für die Neuansiedlung von Bürgern erschlossen. Zahlreiche aktive Vereine bieten Ihnen vielfältige Gelegenheiten für allerlei sportliche Betätigung. Hierfür stehen ein Sportplatz, verschiedene Hallen und ein Tennisplatz zur Verfügung. Gau-Odernheim besitzt Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule. Eingerahmt von Weinbergen haben Sie rund um das beschauliche Dorf vielfältige Möglichkeiten zum Wandern und Radeln. Die Autobahnen A 61 und A 63 erreichen Sie jeweils in 5 Minuten.

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Normann Schmidt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com