

Kriegsfeld – Kriegsfeld

# Interessantes und gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus!

CODE DU BIEN: 24145232



PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132,95 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 144 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

- 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: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24145232
Surface habitable	ca. 132,95 m <sup>2</sup>
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	359.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 118.65 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 251 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2034	Consommation finale d'énergie	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfield – Kriegsfield

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## 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](http://www.home.von-poll.com)



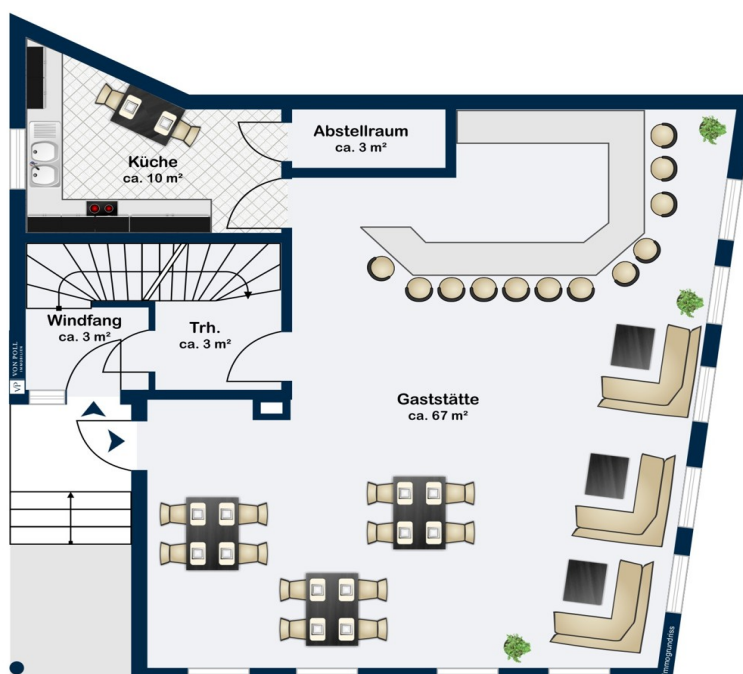
CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

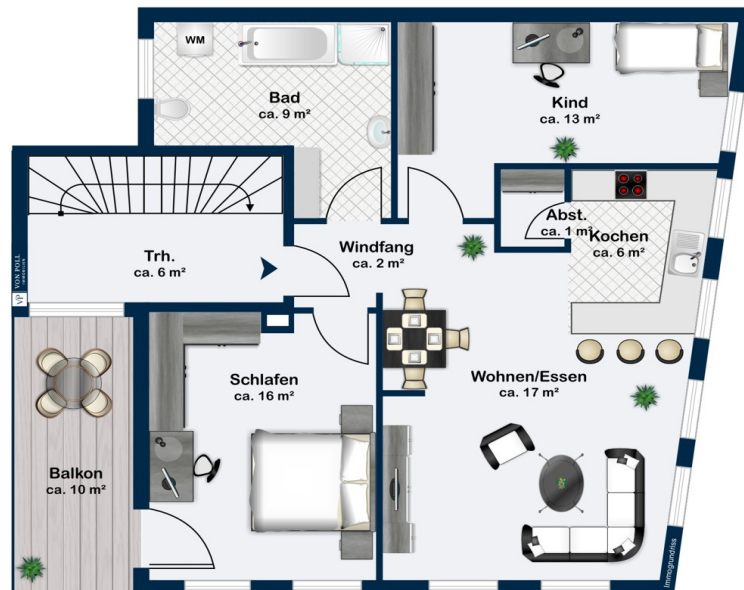
## La propriété

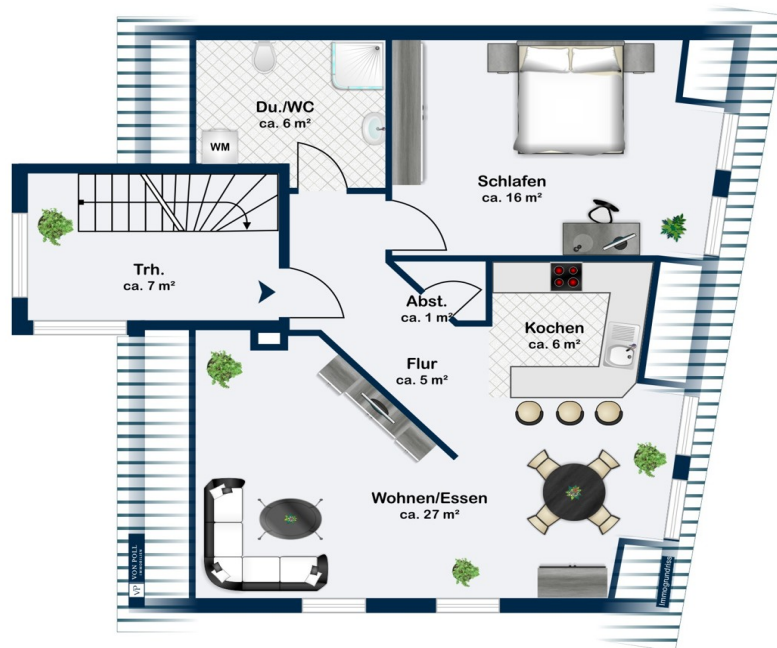


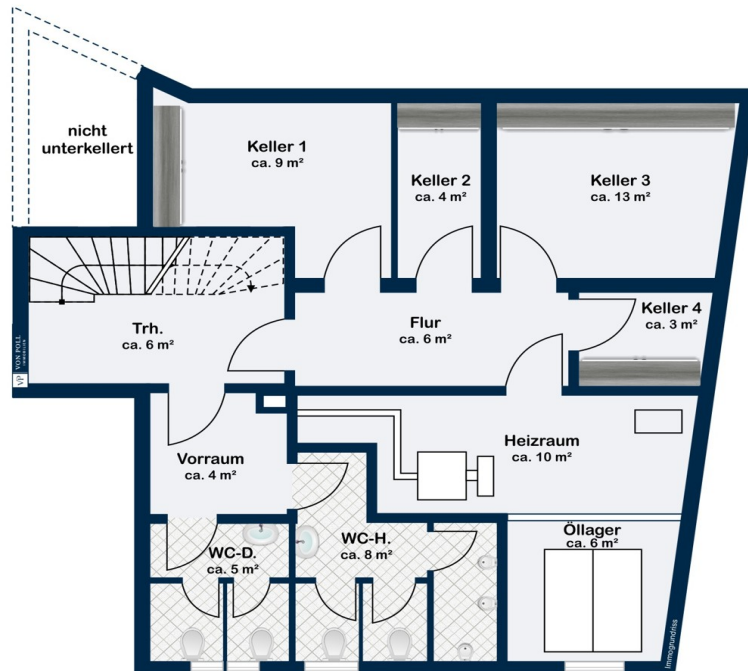
CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## 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: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes und interessantes Wohn- und Geschäftshaus, das sich ideal für Investoren und/oder Gaststättenbetreiber eignet, die nach einer attraktiven Investitionsmöglichkeit suchen. Das im Jahr 1993 wieder neu aufgebaute Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 144 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus unterteilt sich in zwei Wohneinheiten, sowie eine Gaststätte. Im Dachgeschoss befindet sich die ca. 58 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche und einem Duschbad. Die ca. 75 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss verfügt außerdem über zwei Balkone, sowie ein Badezimmer mit Dusche und Wanne. Beide Wohnungen bieten zusätzlichen Stauraum in Form eines Abstellraums innerhalb der Wohnung, sowie jeweils separat zugeteilten Kellerräumen. Aktuell vermietet, erzielen die beiden Wohnungen eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 11.592 €. Besonderes Highlight des Wohn- und Geschäftshauses ist die ca. 85 m<sup>2</sup> große Gaststätte im Erdgeschoss, die ohne Brauereibindung übernommen werden kann. Dies bietet dem zukünftigen Betreiber maximale Freiheit in der Gestaltung und im Betrieb der Gastronomie. Der Kaufpreis umfasst zudem das komplette Inventar der Gaststätte, einschließlich einer hochwertigen Echtholztheke, Mobilar und Küchenausstattung. Aktuell ist in der Gemeinde Kriegsfeld keine weitere Gaststätte in Betrieb. Das Kellergeschoss umfasst neben den zur Gaststätte gehörenden Sanitärräumen, insgesamt drei Kellerräume, einen Anschlussraum mit Starkstromanschluss, sowie den Heiz- und Tankraum. Alternativ besteht die Möglichkeit nach Absprache mit dem zuständigen Bauamt, die Gaststätte zu weiterem Wohnraum umzunutzen. Die Immobilie wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2012 beheizt, welche aktuell noch das Nachbargebäude mitversorgt. Nach erfolgreicher Eigentumsumschreibung erfolgt eine Trennung der Heizungsanlage zulasten der Verkäufer. Ein dazugehöriger PKW-Stellplatz rundet das Angebot ab. Dank der durchdachten Aufteilung und der gepflegten Ausstattung stellt diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit dar, sowohl Wohnraum als auch Geschäftsräume zu kombinieren und dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen und ein erfolgreiches Konzept zu realisieren. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um weitere Details zu besprechen und Ihnen die Vorzüge dieser Investitionsmöglichkeit näherzubringen. Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 103 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: D - wesentlicher Energieträger: Öl - Baujahr lt. Energieausweis: 1993

CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## Détails des commodités

- vollausgestattete Gaststätte ohne Brauereibindung inklusive Mobilar, Küche und Inventar
- vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- vermietete 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- aktuell jährliche Nettokaltmiete in Höhe von 11.592 €
- Gaststätte aktuell nicht verpachtet, mögliche jährliche Bruttopacht ca. 16.200 €
- 1 PKW-Stellplatz
- vollunterkellert
- Ölzentralheizung 2012

**CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld**

## Tout sur l'emplacement

Die der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angehörende Gemeinde Kriegsfeld, liegt im Donnersbergkreis an der Grenze zum Landkreis Alzey-Worms und damit ebenso an der Grenze der Pfalz zu Rheinhessen. Kriegsfeld hat 979 Einwohner und zur Gemeinde gehören zusätzlich die Ortsteile Schniftenbergerhof, Geflügelhof Pfalzfeld, und Forsthaus Pfalz mit Philippenhaus. Kriegsfeld verfügt über einen eigenen Kindergarten, sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in der Kreisstadt Kirchheimbolanden. Außerdem befinden sich in Kriegsfeld noch zwei familiengeführte Bäckereien, was heutzutage eine Rarität in den kleinen Ortsgemeinden ist. Umgeben von Wiesen und Wäldern, welche circa 60 % der Gemeindefläche ausmachen, ist der Ort sehr ruhig und idyllisch gelegen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Einrichtungen, befinden sich ebenfalls nur circa 15 Minuten entfernt in der Kreisstadt Kirchheimbolanden. Ebenso wie die Autobahnanbindungen in den Gemeinden Kirchheimbolanden, Alzey und Wöllstein (ca. 25 Minuten).

CODE DU BIEN: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24145232 - 67819 Kriegsfeld – Kriegsfeld

## Contact

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

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44 Alzey  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)