

Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

# Gewerbe im Erdgeschoss + zwei Wohnetagen - Selbstbezug oder Vermietung

CODE DU BIEN: 23130014



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 452 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 380 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

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

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23130014                      |
| Surface habitable      | ca. 452 m <sup>2</sup>        |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement           |
| Pièces                 | 17                            |
| Année de construction  | 1923                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 699.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon  |

CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödgersheim- Gronau – Rödgersheim-Gronau

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.02.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique   |
| Consommation<br>d'énergie    | 164.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Classement<br>énergétique    | F                           |

CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## La propriété



CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## La propriété



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Speyer**

★★★★★

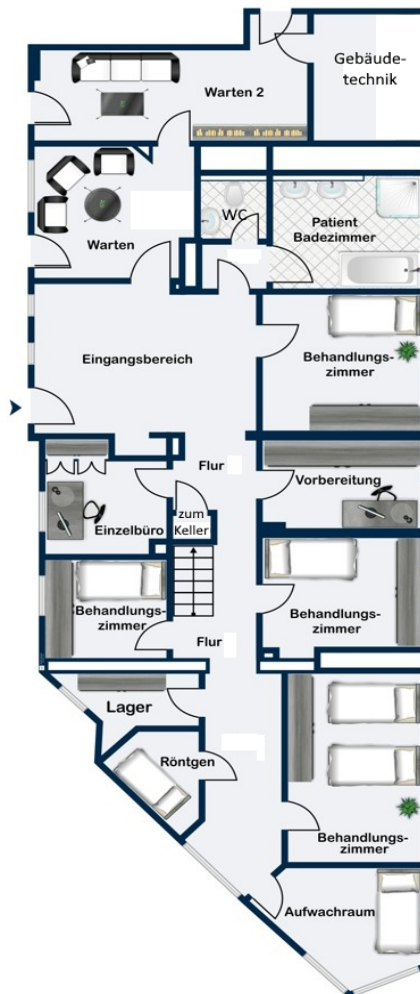
Höchstnote für

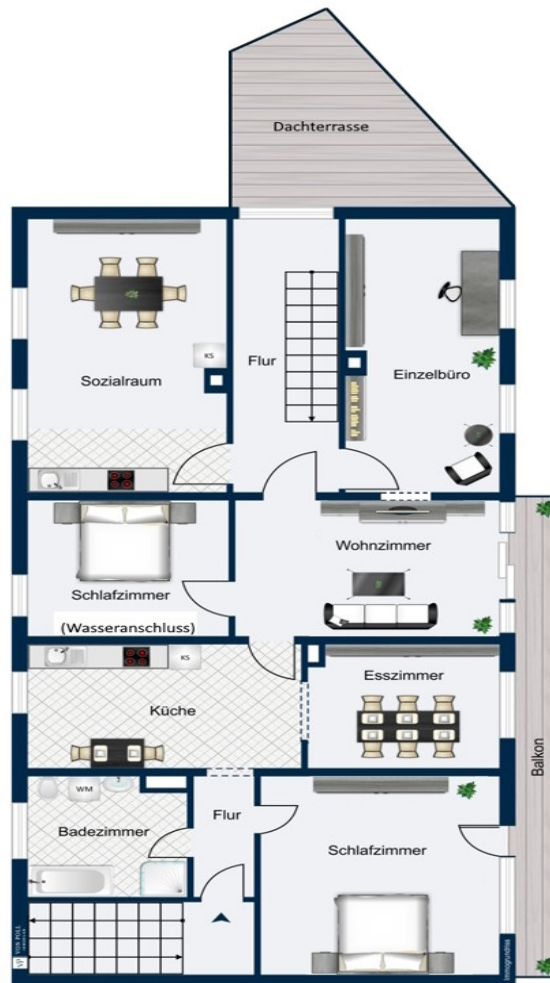
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## 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: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## Une première impression

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. 452m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verteilt, finden sich zwei modern geschnittene Wohneinheiten sowie im Erdgeschoss eine flexibel nutzbare Büro oder Praxisfläche. Die ca. 219m<sup>2</sup> 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. 100m<sup>2</sup> 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 109m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 164.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 23130014 - 67127 Rödersheim- Gronau – Rödersheim-Gronau

## Contact

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

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Spire  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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