

Wöllstein – Wöllstein

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

VP azonosító: 24145222



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

VÉTELÁR: 83.000 EUR • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Áttekintés

VP azonosító	24145222	Vételár	83.000 EUR
Szobák	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
ÉPÍTÉS ÉVE	1997	Teljes terület	ca. 38 m <sup>2</sup>
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	05.05.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. In the foreground, a larger smartphone is tilted, showing a white speech bubble with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a serif font, with 'Ihre' in italics. Below it, a smaller line of text says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Az ingatlan



**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?

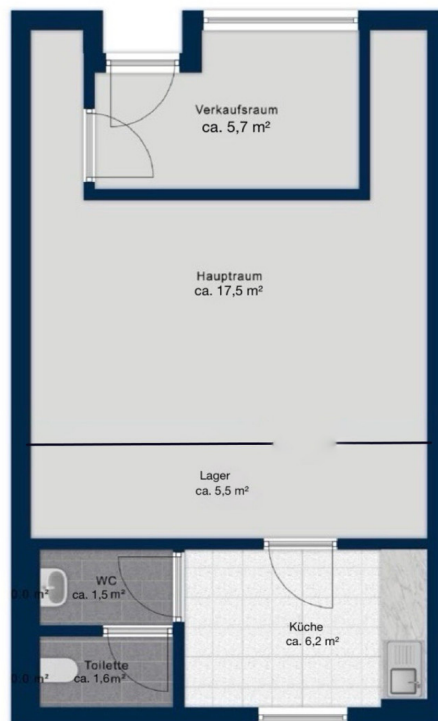
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Az els? benyomás

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a für Wärme und 26,1 kWh/m<sup>2</sup> für Strom - Energieeffizienzklasse: D - wesentlicher Energieträger: Gas - Baujahr lt. Energieausweis: 1997

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2029.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 114.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 26.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24145222 - 55597 Wöllstein – Wöllstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)