Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

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

Objektnummer: 22145154_1

KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,72 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 156 m^2

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	22145154_1
Wohnfläche	ca. 180,72 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Baujahr	1700

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

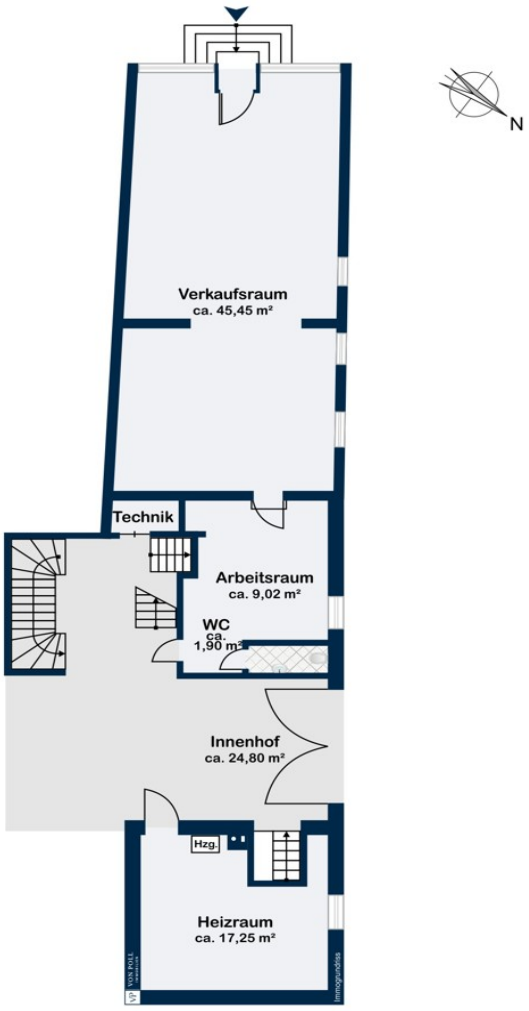
Die Immobilie

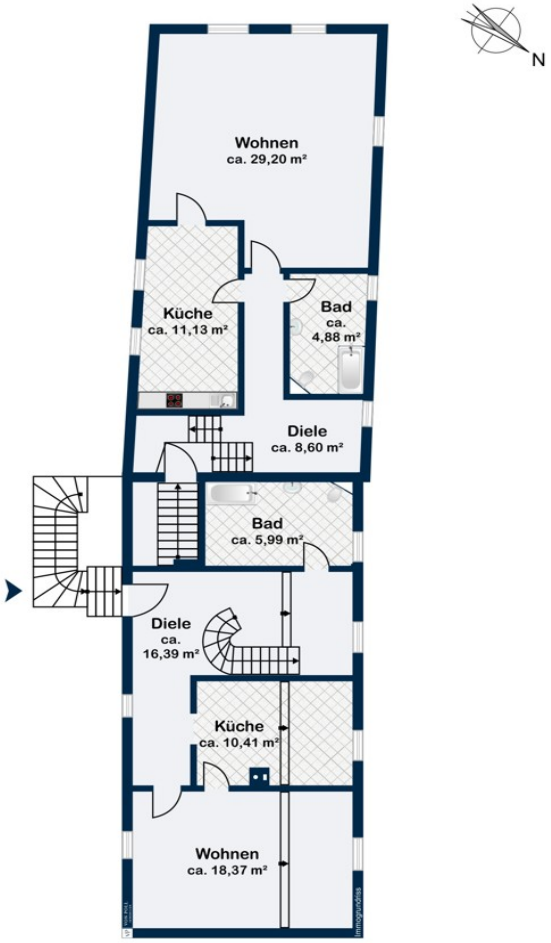
Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

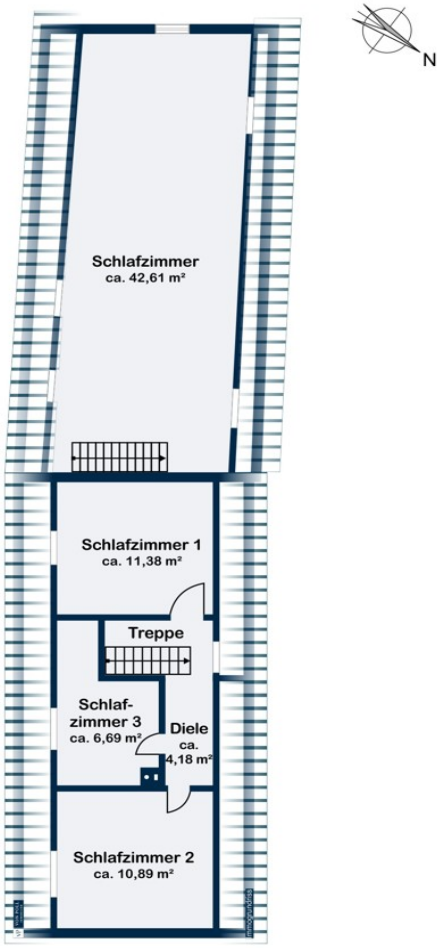
Die Immobilie

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Grundrisse




N
Wohnen
ca. 29,20 m²
Küche
ca. 11,13 m²
Bad
ca.
4,88 m²
Diele
ca. 8,60 m²
Bad
ca. 5,99 m²
Diele
ca.
16,39 m²
Küche
ca. 10,41 m²
Wohnen
ca. 18,37 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22145154_1 - 55239 Gau-Odernheim – Gau-Odernheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com