

Gau-Odernheim

## Besondere Gelegenheit für Individualisten und Macher im Herzen von Gau-Odernheim!

Objektnummer: 26145281



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

**KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 138 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26145281	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121,18 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	1920		

Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	274.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## Die Immobilie



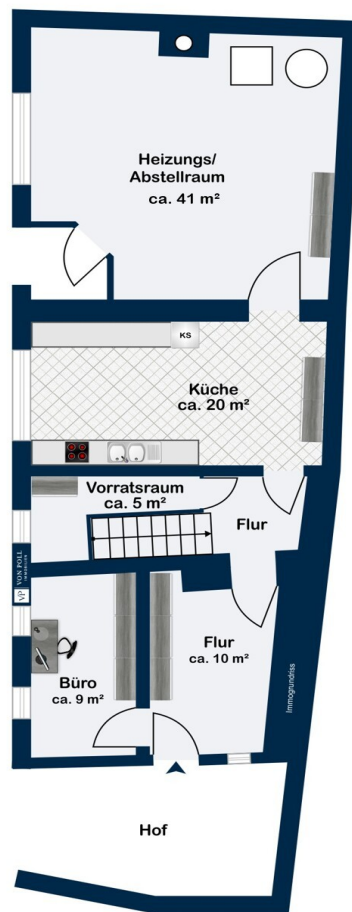
Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

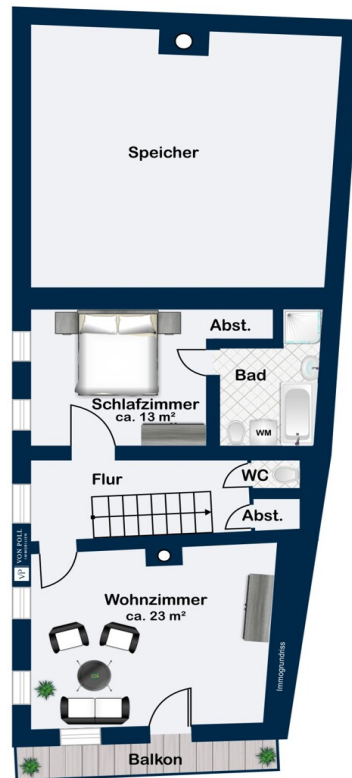
## Die Immobilie



Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## Grundrisse





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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Haus mit Geschichte bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Die ehemalige Apotheke überzeugt durch ihren individuellen Charakter und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gewerbetreibende, Wohnungssuchende, Paare oder eine kleine Familie mit Platzbedarf für ein Homeoffice oder eine selbstständige Tätigkeit.

Die Immobilie wurde auf einem kompakten Grundstück mit 138 m<sup>2</sup> erbaut. Sie verfügt aufgrund der damaligen Grenzbebauung über keinen Garten. Allerdings bietet sie mit ca. 121 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen ausreichend Platz, um eigene Wohnwünsche zu verwirklichen. Ebenso befindet sich direkt am Haus ein überdachter, kleiner PKW-Stellplatz. Das Gebäude ist – bis auf einen kleinen Kriechkeller mit ca. 9 m<sup>2</sup> – nicht unterkellert.

Eine echte Besonderheit stellt der großzügige Dachboden mit ca. 121 m<sup>2</sup> dar, welcher nach eigener fachlicher Prüfung eine attraktive Ausbaureserve bieten könnte und somit weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum eröffnet.

Technisch wurde bereits in wichtige Bereiche investiert: Eine moderne Pellet-Zentralheizung mit Sackbefüllung aus dem Jahr 2021 sorgt für zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung. Die doppelverglasten Kunststofffenster sowie die Haustür stammen aus dem Jahr 2002. Das Dach wurde auf der Südwestseite im Jahr 1997 und auf der Nordostseite im Jahr 2004 erneuert.

Für die zukünftigen Eigentümer sollte ein Budget für Modernisierungsmaßnahmen von geschätzt ca. 100.000 € eingeplant werden, um das Haus weiter an heutige Wohnstandards anzupassen und sein volles Potenzial zu entfalten.

Insgesamt handelt es sich um eine charmante und vielseitige Immobilie mit Geschichte, die besonders für Käufer interessant ist, die das Außergewöhnliche suchen und ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten.

Bedarfsausweis – Endenergiebedarf: 274,4 kWh/m<sup>2</sup>a – Energieeffizienzklasse: H – wesentlicher Energieträger: Pellets – Baujahr lt. Energieausweis: 1920

**Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## **Ausstattung und Details**

- ehemalige Apotheke / Einfamilienhaus ohne Gartenanteil mit kleinem Stellplatz
- ca. 121 m<sup>2</sup> großer Dachboden, als eventuelle Ausbaureserve
- Pelletzentralheizung 2021 erneuert
- Dach: 1997 (Südwestseite) und 2004 (Nordostseite) erneuert
- doppelverglaste Kunststofffenster und Außentüren 2002
- Dachfenster im Badezimmer 2001 erneuert

**Objektnummer: 26145281 - 55239 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Normann Schmidt**

---

**Antoniterstraße 44, 55232 Alzey**

**Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0**

**E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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