

Gau-Odernheim

## Listed residential and commercial building with an attractive return on investment opportunity!

*Property ID: 22145154\_3*



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

PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180,72 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 156 m<sup>2</sup>

Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## At a glance

Property ID	22145154_3	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 180,72 m <sup>2</sup>	Commission	Provisionsfrei
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2001
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Commercial space	ca. 56.37 m <sup>2</sup>
Year of construction	1700	Rentable space	ca. 237 m <sup>2</sup>

Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Marktpreis

Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 684.400 € liegen.

Kontaktaufnahme für die Bewertung - niedrig

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

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

Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



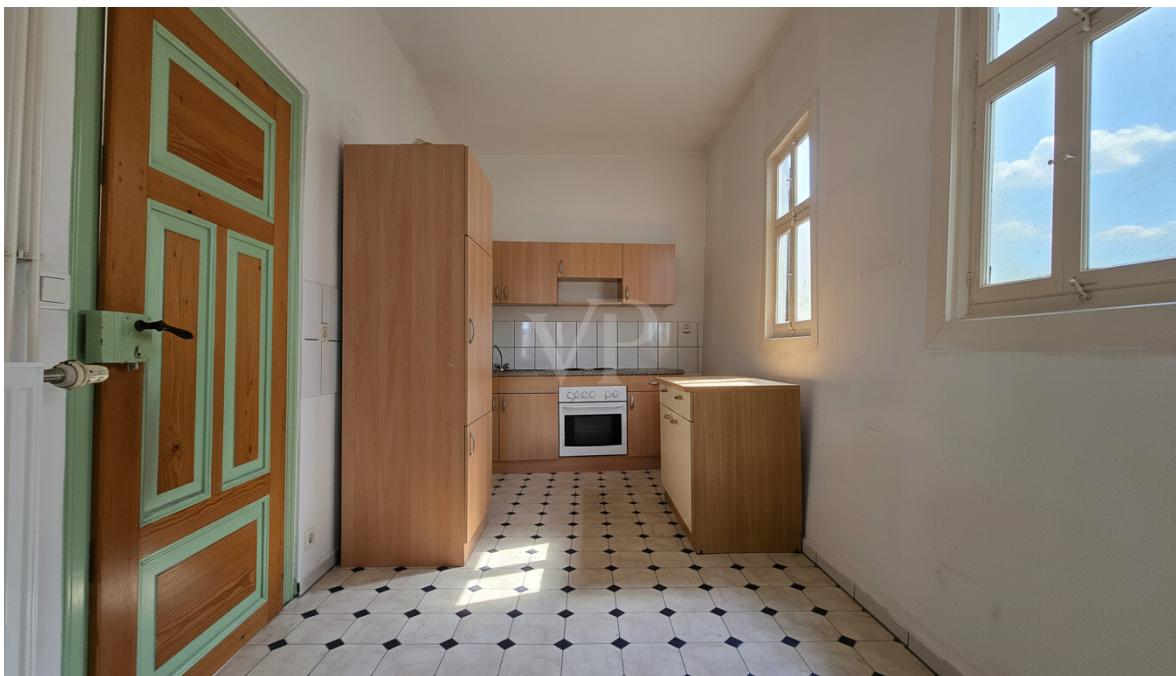
Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



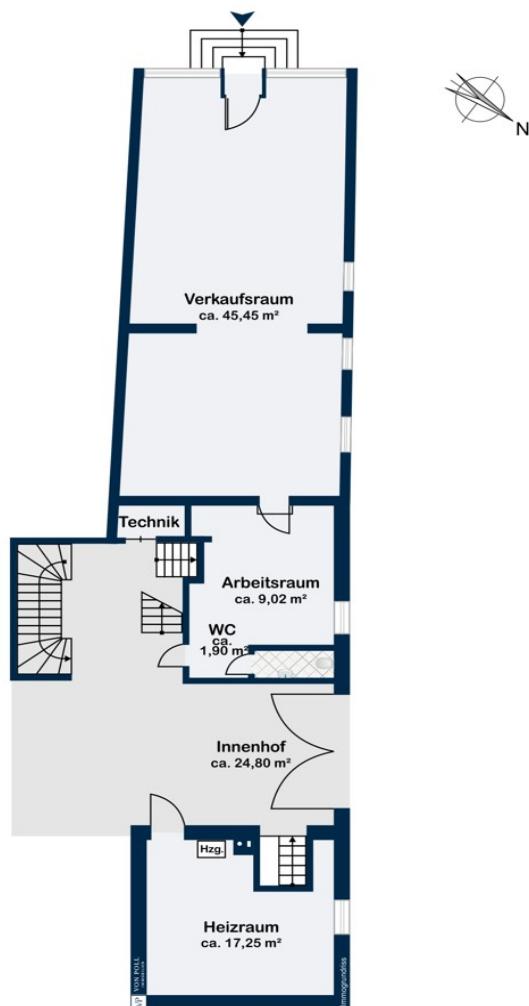
Jetzt Suchprofil anlegen

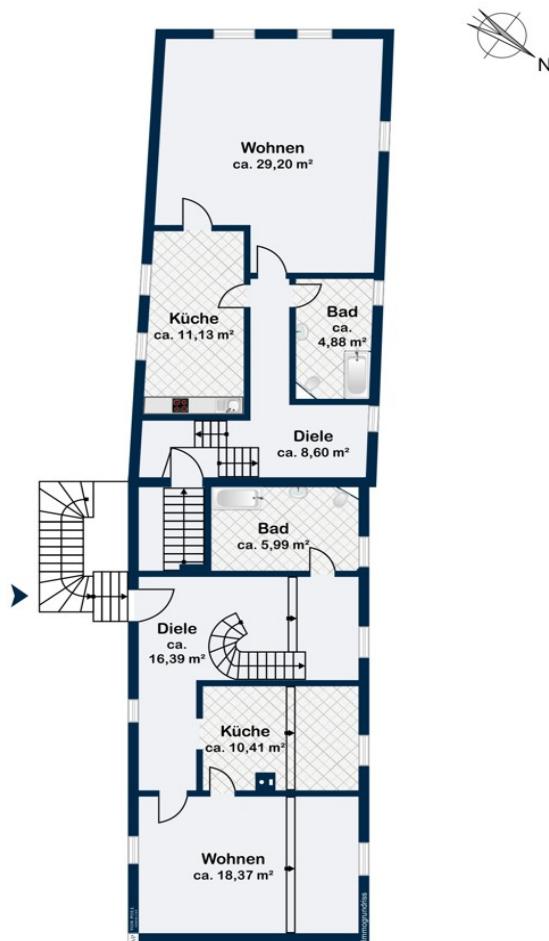
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

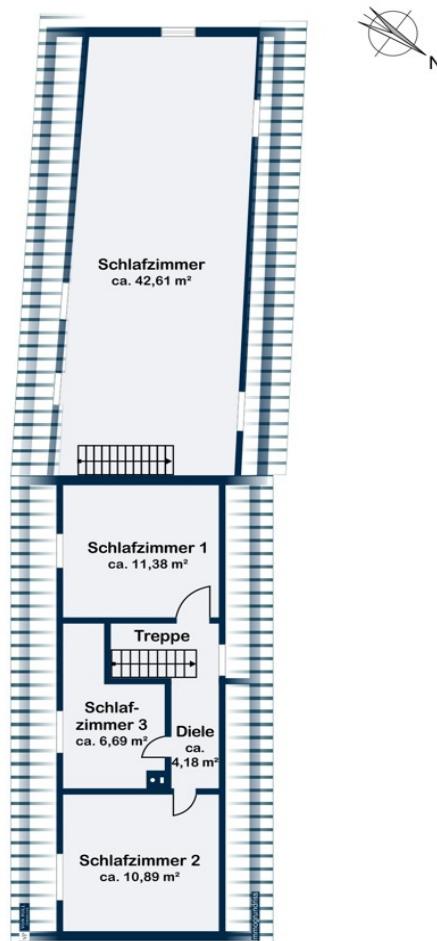
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## A first impression

This listed, historic village property, built around 1700, boasts a quiet yet central location in the wine-growing village of Gau-Odernheim, situated on a plot of approximately 156 m<sup>2</sup>. Located directly in the village center, this mixed-use building, last renovated in 1999/2001, comprises a shop on the ground floor and two maisonette apartments above. The rear apartment and the shop are currently rented, generating a net annual rent of €12,840. The front apartment is now vacant and could be immediately re-let at a current annual rent of approximately €9,240. The total residential/commercial space amounts to approximately 237 m<sup>2</sup>. Further potential for increased returns lies in possible rent adjustments. The approximately 56.40 m<sup>2</sup> shop, currently rented as a flower shop, comprises a large sales area, a study, and a small WC. Both the shop and the two apartments, measuring approximately 96.40 m<sup>2</sup> and 84.30 m<sup>2</sup> respectively, are accessible via a shared courtyard entrance. Separate staircases provide access to the apartments, which are accessed via separate staircases. The front apartment includes a kitchen, a living room, a bathroom, and a large attic studio. The second, very bright apartment features a kitchen, a bathroom, a living room, and three bedrooms on the top floor. Additional storage space is available in two cellar vaults and in the courtyard. The property is heated by a gas central heating system. Due to the historic location of the village, there are no private parking spaces. Extensive renovation and modernization work is detailed below under "Features and Details." Furthermore, after review and consultation with a tax advisor, a tax depreciation allowance of up to 50% should be possible for listed building renovations/modernization work. Be sure to take advantage of the extensive government funding programs available, which offer grants or low-interest loans for energy-efficient and technical upgrades. Contact us for more information; our financing experts will be happy to assist you. Schedule a viewing appointment and see for yourself what this attractive offer has to offer!

Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Details of amenities

- denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
  - vermietbare Fläche ca. 237 m<sup>2</sup>
  - aktuelle jährliche Nettokaltmiete in Höhe von 12.840 €, weitere mögliche 9.240 €
  - Ladengeschäft und zwei Maisonettewohnungen
  - 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 Sanitärsanierung

**Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## All about the location

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.

**Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey  
Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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