

Gau-Odernheim

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

Property ID: 26145281



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

**PURCHASE PRICE: 135.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121,18 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 138 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## At a glance

Property ID	26145281	Purchase Price	135.000 EUR
Living Space	ca. 121,18 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC
Year of construction	1920		

Property ID: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	274.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



Property ID: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## The property



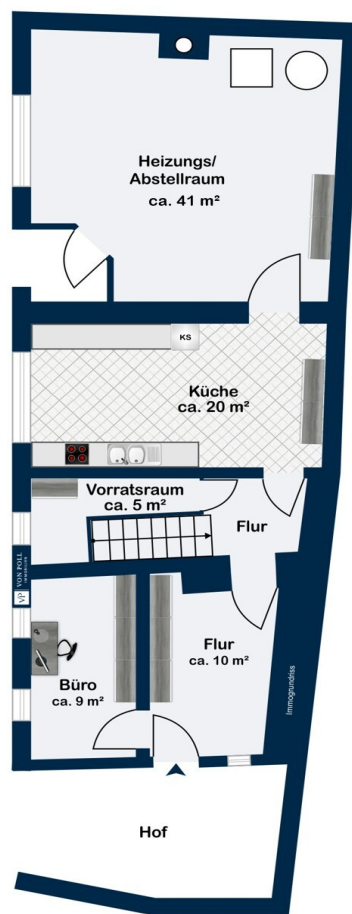
Property ID: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

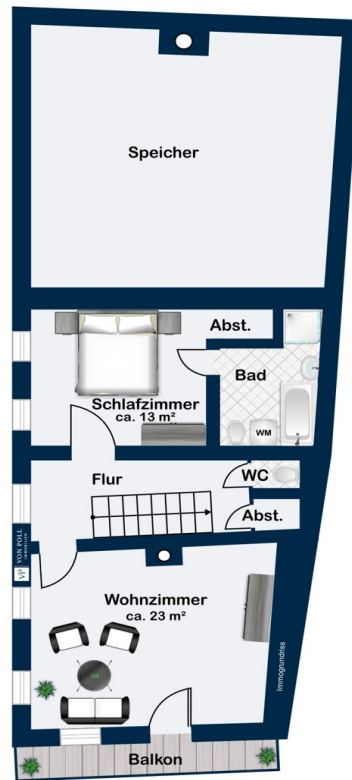
## The property



Property ID: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## A first impression

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

**Property ID: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## Other information

**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.

**Property ID: 26145281 - 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)**