

Gau-Odernheim

¡Edificio residencial y comercial catalogado con una atractiva oportunidad de retorno de la inversión!

Número de propiedad: 22145154_3



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 320.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180,72 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 156 m²**

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

De un vistazo

Número de propiedad	22145154_3	Precio de compra	320.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180,72 m ²	Comisión	Provisionsfrei
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	2001
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Superficie comercial	ca. 56.37 m ²
Año de construcción	1700	Superficie alquilable	ca. 237 m ²

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad





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

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. A large smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

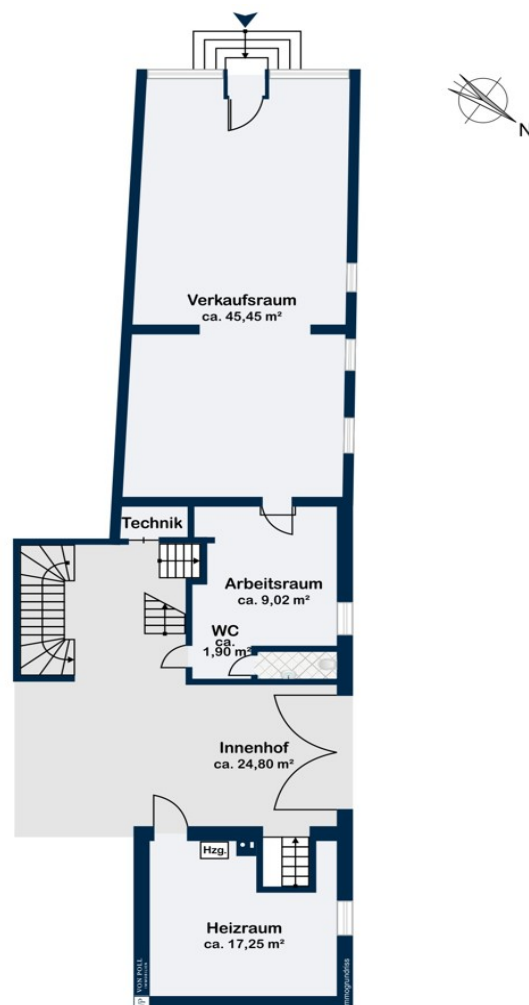
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

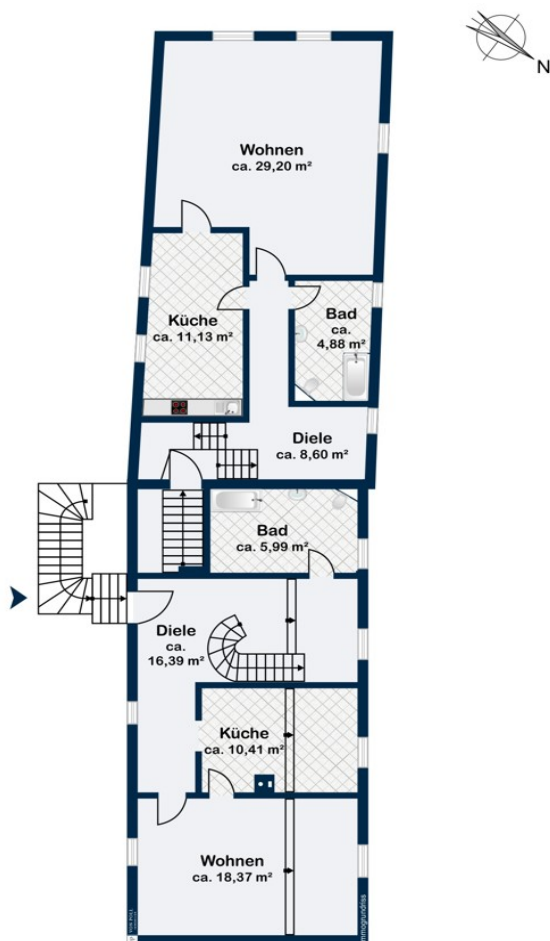
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

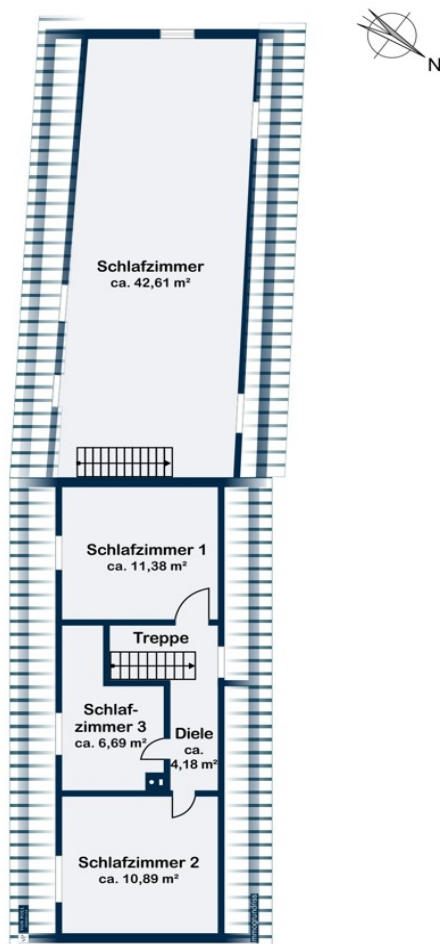
www.von-poll.com

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Una primera impresión

Esta histórica propiedad catalogada, construida alrededor de 1700, goza de una ubicación céntrica y tranquila en el pueblo vinícola de Gau-Odernheim, sobre una parcela de aproximadamente 156 m². Ubicado en pleno centro del pueblo, este edificio de uso mixto, reformado por última vez en 1999/2001, consta de un local comercial en la planta baja y dos apartamentos dúplex en la planta superior. El apartamento trasero y el local comercial están actualmente alquilados, generando una renta anual neta de 12.840 €. El apartamento delantero está actualmente vacío y podría alquilarse de inmediato por una renta anual actual de aproximadamente 9.240 €. La superficie total residencial/comercial asciende a aproximadamente 237 m². Existe un mayor potencial de rentabilidad gracias a posibles ajustes de renta. El local comercial de aproximadamente 56,40 m², actualmente alquilado como floristería, consta de una amplia zona de ventas, un estudio y un pequeño aseo. Tanto la tienda como los dos apartamentos, de aproximadamente 96,40 m² y 84,30 m² respectivamente, son accesibles a través de una entrada compartida desde el patio. Unas escaleras independientes dan acceso a los apartamentos, a los que se accede por escaleras independientes. El apartamento delantero incluye cocina, salón, baño y un amplio estudio en el ático. El segundo apartamento, muy luminoso, cuenta con cocina, baño, salón y tres dormitorios en la planta superior. Hay espacio de almacenamiento adicional disponible en dos sótanos y en el patio. La propiedad cuenta con calefacción central de gas. Debido a la ubicación histórica del pueblo, no hay plazas de aparcamiento privadas. Las amplias obras de renovación y modernización se detallan a continuación en "Características y detalles". Además, tras la revisión y consulta con un asesor fiscal, se podría aplicar una deducción por depreciación fiscal de hasta el 50 % para las obras de renovación o modernización de edificios protegidos. Asegúrese de aprovechar los amplios programas de financiación gubernamentales disponibles, que ofrecen subvenciones o préstamos a bajo interés para mejoras técnicas y de eficiencia energética. Contáctenos para más información. Nuestros expertos en financiación estarán encantados de ayudarle. ¡Programa una visita y descubra lo que esta atractiva oferta le ofrece!

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Detalles de los servicios

- denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
 - vermietbare Fläche ca. 237 m²
 - 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

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com