

Gau-Odernheim

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

Número de propiedad: 26145281



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 135.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,18 m² • HABITACIONES: 3 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 138 m²**

Número de propiedad: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

De un vistazo

Número de propiedad	26145281	Precio de compra	135.000 EUR
Superficie habitable	ca. 121,18 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados
Año de construcción	1920		

Número de propiedad: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Pellet	Demanda de energía final	274.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	13.03.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	1920

Número de propiedad: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



Número de propiedad: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

La propiedad



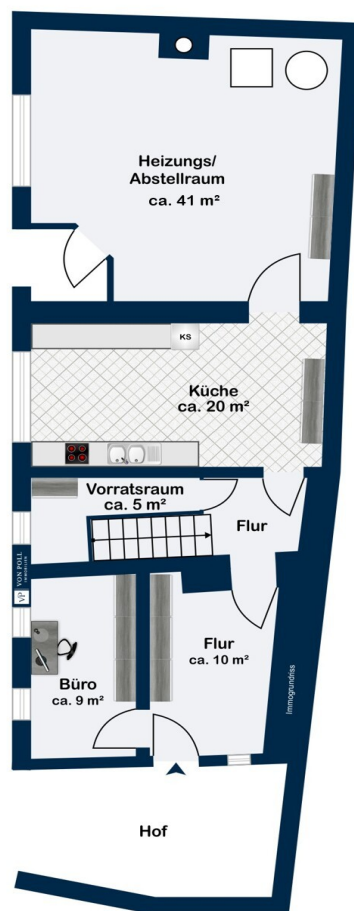
Número de propiedad: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

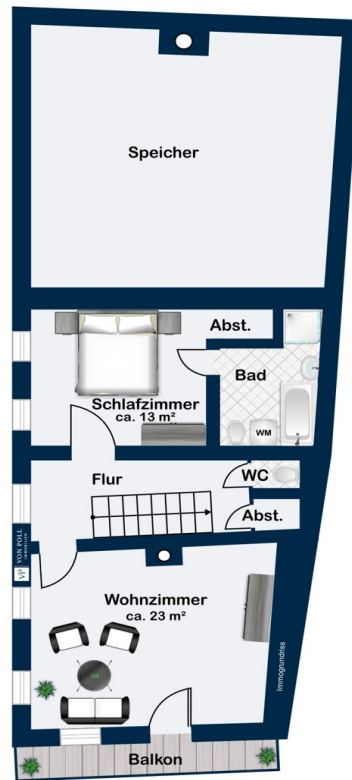
La propiedad



Número de propiedad: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

Una primera impresión

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 m² erbaut. Sie verfügt aufgrund der damaligen Grenzbebauung über keinen Garten. Allerdings bietet sie mit ca. 121 m² 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 m² – nicht unterkellert.

Eine echte Besonderheit stellt der großzügige Dachboden mit ca. 121 m² 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/m²a – Energieeffizienzklasse: H – wesentlicher Energieträger: Pellets – Baujahr lt. Energieausweis: 1920

Número de propiedad: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

Detalles de los servicios

- ehemalige Apotheke / Einfamilienhaus ohne Gartenanteil mit kleinem Stellplatz
- ca. 121 m² 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

Número de propiedad: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 26145281 - 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