

Gau-Odernheim

# Immeuble résidentiel et commercial classé offrant une opportunité de retour sur investissement attrayante !

CODE DU BIEN: 22145154\_3



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

**PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180,72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 156 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22145154_3	Prix d'achat	320.000 EUR
Surface habitable	ca. 180,72 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Provisionsfrei
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2001
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Espace commercial	ca. 56.37 m <sup>2</sup>
Année de construction	1700	Espace locatif	ca. 237 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

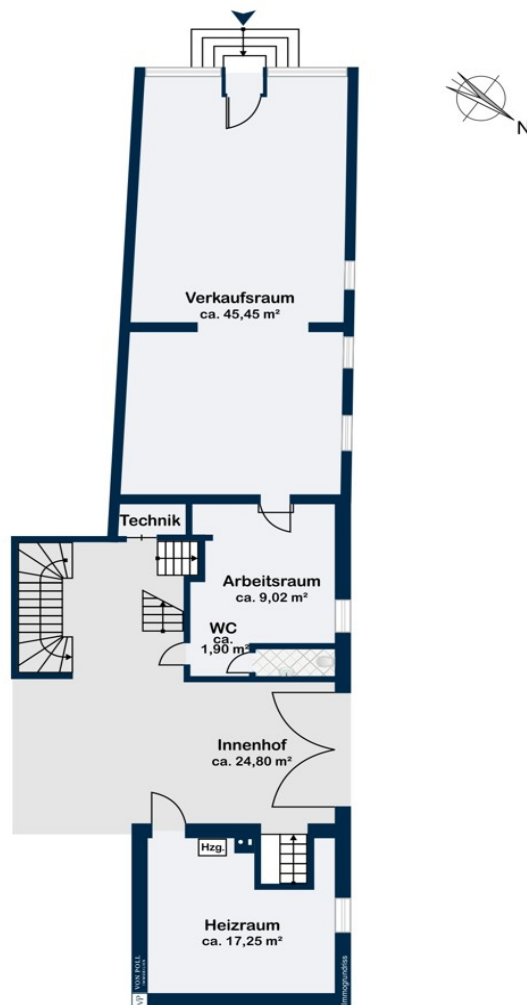
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

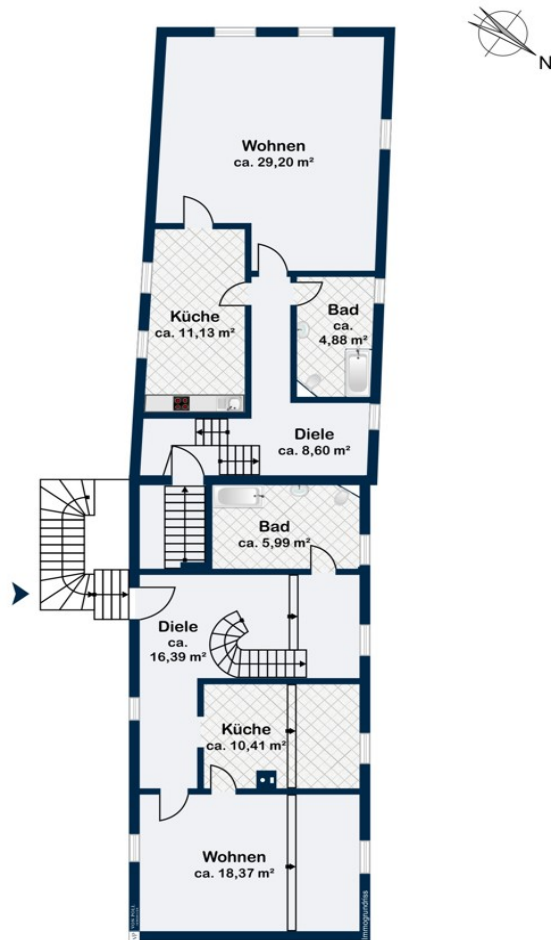
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

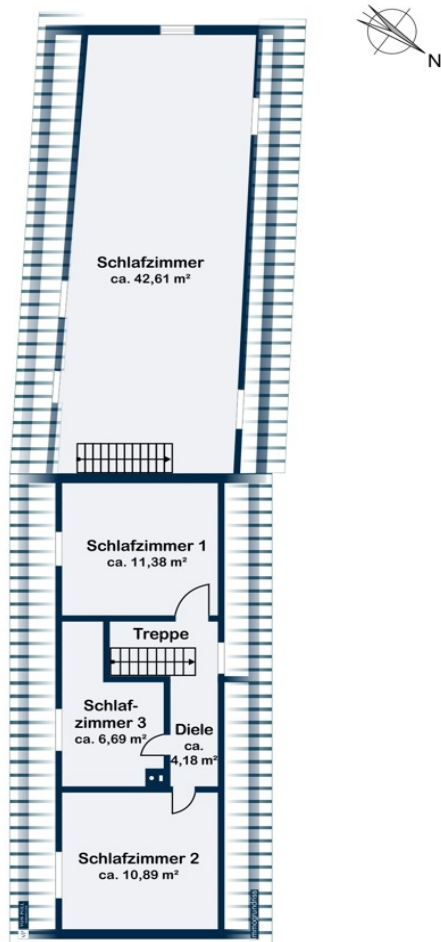
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Une première impression

Cette propriété classée monument historique, construite vers 1700, bénéficie d'un emplacement paisible et central dans le village viticole de Gau-Odernheim, sur un terrain d'environ 156 m<sup>2</sup>. Situé en plein cœur du village, cet immeuble à usage mixte, rénové en 1999/2001, comprend un commerce au rez-de-chaussée et deux appartements en duplex aux étages supérieurs. L'appartement arrière et le commerce sont actuellement loués, générant un loyer annuel net de 12 840 €. L'appartement avant est vacant et pourrait être reloué immédiatement au loyer annuel actuel d'environ 9 240 €. La surface totale habitable/commerciale est d'environ 237 m<sup>2</sup>. Un potentiel d'augmentation des revenus réside dans d'éventuelles révisions de loyer. Le commerce d'environ 56,40 m<sup>2</sup>, actuellement exploité comme fleuriste, comprend un grand espace de vente, un bureau et des toilettes. Le magasin et les deux appartements, d'une superficie respective d'environ 96,40 m<sup>2</sup> et 84,30 m<sup>2</sup>, sont accessibles par une entrée commune donnant sur une cour. Chaque appartement est accessible par un escalier séparé. L'appartement principal comprend une cuisine, un séjour, une salle de bains et un grand studio mansardé. Le second appartement, très lumineux, dispose d'une cuisine, d'une salle de bains, d'un séjour et de trois chambres à l'étage. Des espaces de rangement supplémentaires sont disponibles dans deux caves et dans la cour. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz. Compte tenu du caractère historique du village, il n'y a pas de parking privé. D'importants travaux de rénovation et de modernisation sont détaillés ci-dessous dans la section « Caractéristiques et détails ». Par ailleurs, après examen et consultation d'un conseiller fiscal, une déduction fiscale pour amortissement pouvant atteindre 50 % est envisageable pour les travaux de rénovation/modernisation d'un bâtiment classé. N'hésitez pas à solliciter les nombreux dispositifs d'aide publics disponibles, qui proposent des subventions ou des prêts à taux réduit pour les travaux d'amélioration énergétique et technique. Contactez-nous pour plus

d'informations. Nos experts en financement se feront un plaisir de vous aider.  
Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même tous les avantages de cette offre exceptionnelle !

**CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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