

Gau-Odernheim

# Gepflegte Dachgeschosswohnung im Zentrum von Gau-Odernheim!

CODE DU BIEN: 25145271



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

**PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25145271 - 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: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25145271	Prix d'achat	225.000 EUR
Surface habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Etage	1	Modernisation / Rénovation	2019
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 16 m <sup>2</sup>
Année de construction	1991	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.09.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



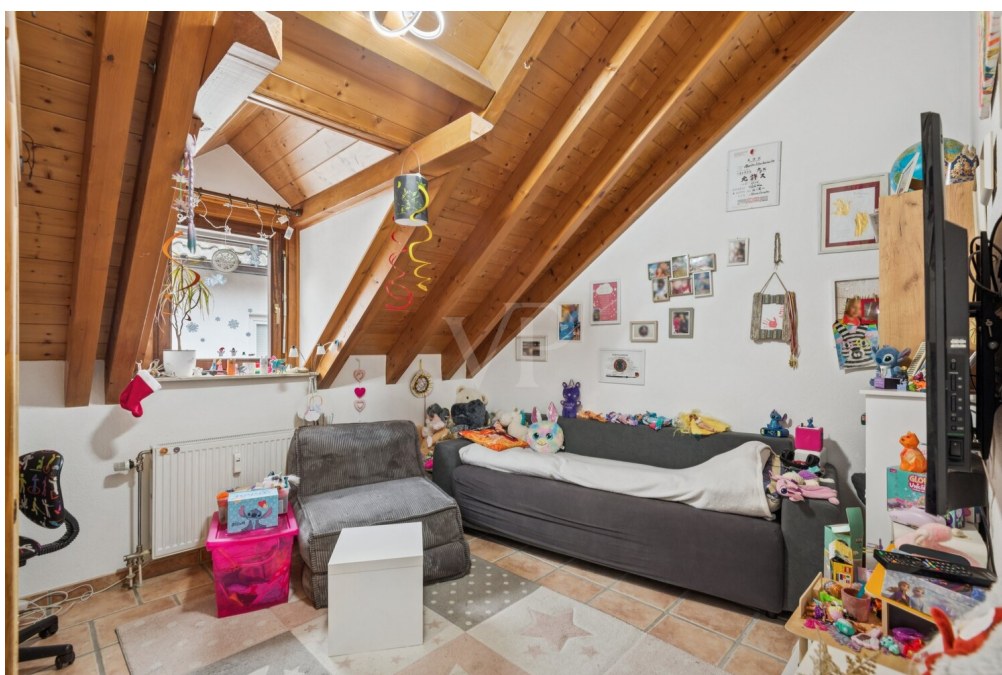
CODE DU BIEN: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



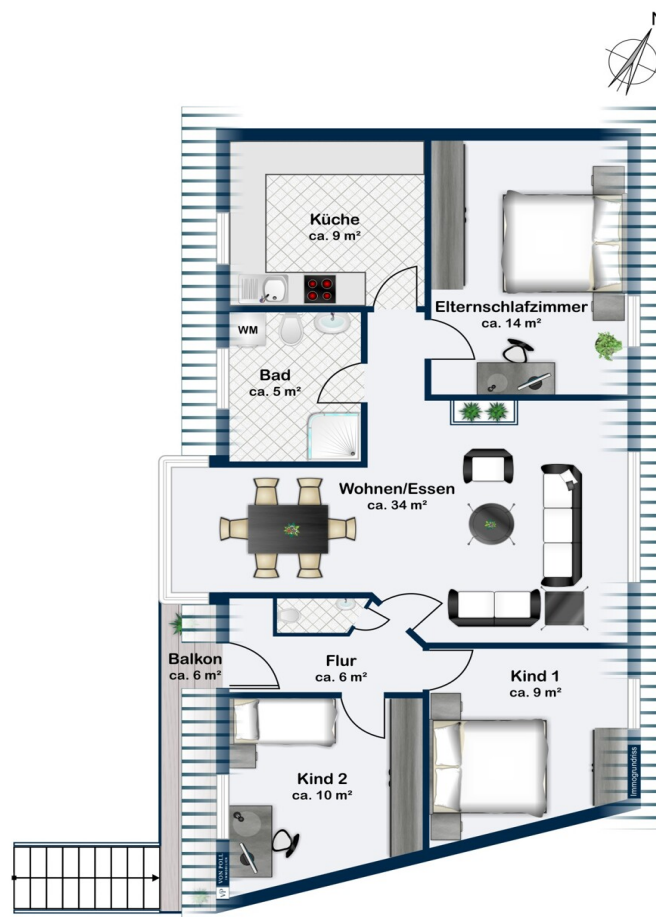
CODE DU BIEN: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25145271 - 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: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim**

## Une première impression

Diese sehr gepflegte Dachgeschosswohnung in der 1. Etage befindet sich in einem über Jahrzehnte gewachsenen und laufend instand gehaltenen Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten. Die Immobilie verbindet den Charme eines etablierten Wohnumfeldes mit einer modernen, laufend aktualisierten Ausstattung und bietet damit ein attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste bieten. Der helle Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Die Einbauküche ist bereits mit Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2022 erneuerten Innentüren samt Zargen, die dem gesamten Wohnraum ein modernes und hochwertiges Erscheinungsbild verleihen. Für zusätzlichen Komfort sorgt das im Jahr 2025 installierte Klimagerät, das gerade in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ebenso wurde in diesem Jahr eine Dachsanierung inkl. Abdichtung und Verkleidung der Gauben vorgenommen. Auch die Sanitärinstallationen wurden erneuert und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung.

Das Gebäude wird über eine Ölheizungs-Zentralheizung aus dem Jahr 2009 beheizt. Im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen wurde zudem das Dach umfassend saniert, inklusive Abdichtung und Verkleidung der Dachgauben, was sowohl optisch als auch technisch einen deutlichen Mehrwert bietet. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 402 € und umfasst die laufenden gemeinschaftlichen Kosten.

Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen zusätzlichen Außenstellplatz zu nutzen – ein großer Vorteil in dieser Wohnlage.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Der Verkäufer behält sich vor, die Wohnung nach Kaufpreiszahlung noch bis zum Sommer 2027 weiter zu nutzen und hierfür eine monatliche Zahlung in Höhe von 800 € zuzüglich Nebenkosten zu leisten. Damit ergibt sich von Beginn an eine planbare und attraktive Mieteinnahme.

Diese Immobilie vereint solide Bausubstanz, moderne Ausstattung und eine flexible Nutzungsperspektive – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Qualität, Stabilität und nachhaltige Rendite legen.

Verbrauchsausweis – Endenergieverbrauch: 118 kWh/m<sup>2</sup>a – Energieeffizienzklasse: D – wesentlicher Energieträger: Öl – Baujahr lt. Energieausweis: 1991

**CODE DU BIEN: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim**

## Détails des commodités

- 4 Zimmer Dachgeschoss (1. Etage)
- 1 Garagenstellplatz und ein möglicher freier Stellplatz
- Ölzentralheizung
- monatliches Hausgeld 402 € inkl. Rücklagen
- separates Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich
- Ölzentralheizung von 2009

**CODE DU BIEN: 25145271 - 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: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODE DU BIEN: 25145271 - 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)