

Gau-Odernheim

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

CODE DU BIEN: 26145281



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

**PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 138 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26145281
Surface habitable	ca. 121,18 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1920

Prix d'achat	135.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités

CODE DU BIEN: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	274.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

## La propriété



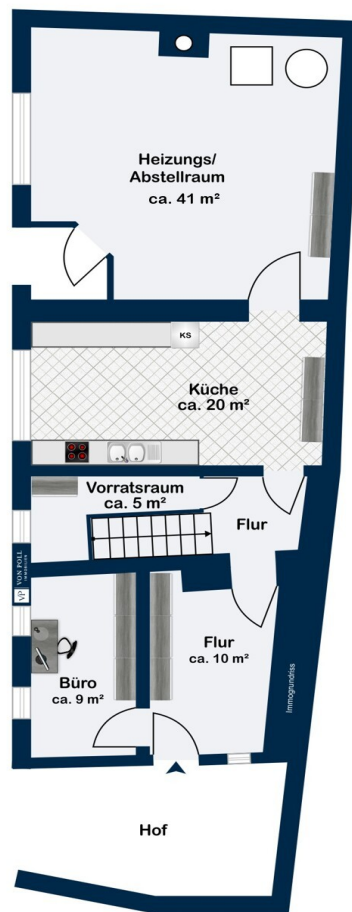
CODE DU BIEN: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim

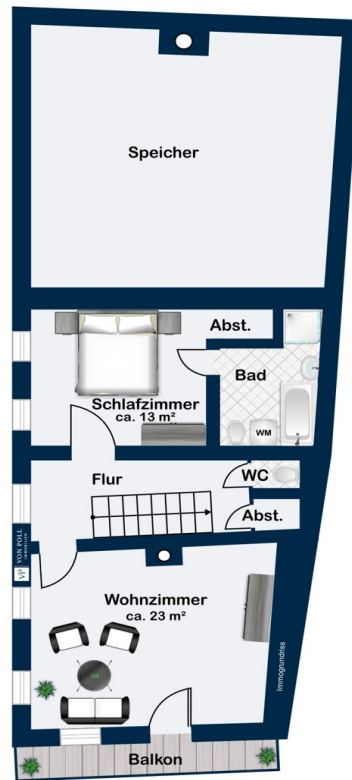
## La propriété



CODE DU BIEN: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## Une première 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

**CODE DU BIEN: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26145281 - 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: 26145281 - 55239 Gau-Odernheim**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26145281 - 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)**