

Wörrstadt – Stadt

# vermietete Gewerbeeinheit im Zentrum von Wörrstadt

CODE DU BIEN: 21416025



PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 560 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

- 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: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	21416025	Prix d'achat	620.000 EUR
Type de toiture	à deux versants	Hospitality industry	Gastronomique
Disponible à partir du	25.01.2022	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1997	Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	126.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.02.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La propriété



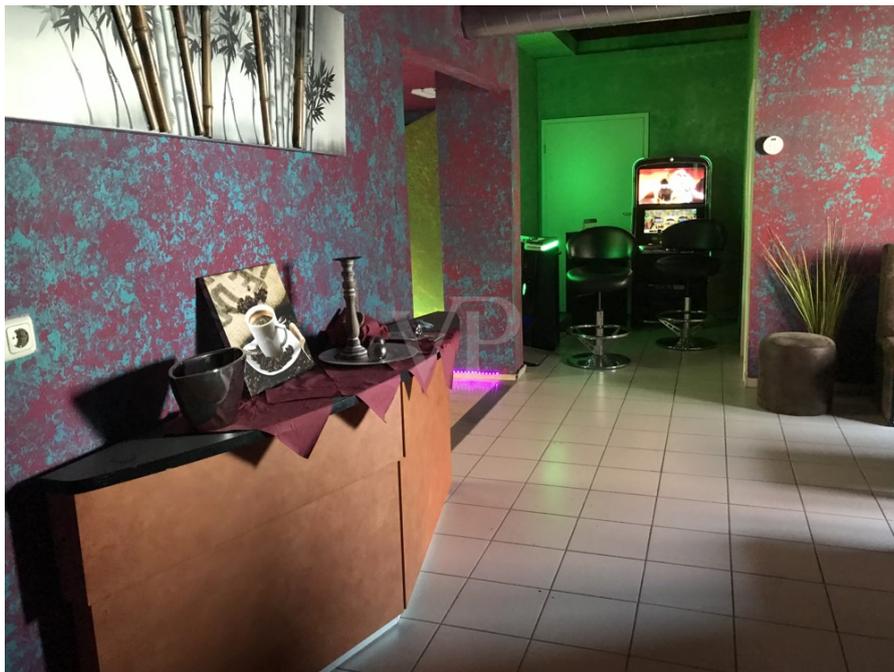
CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La propriété



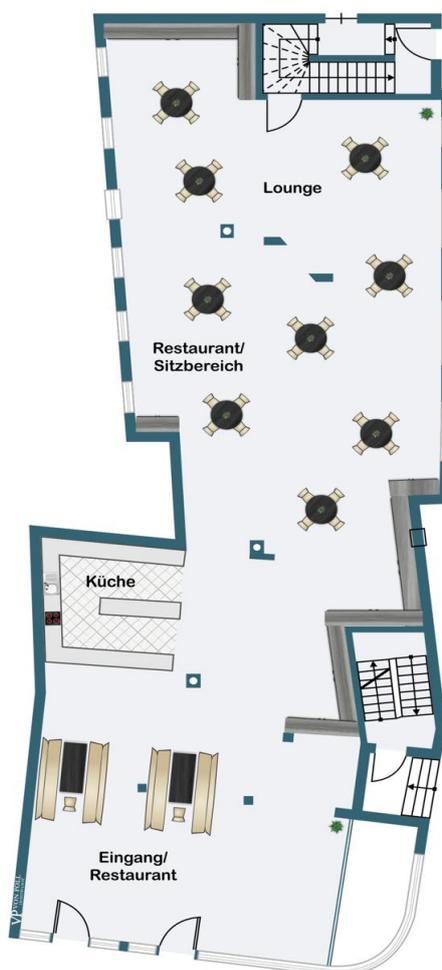
CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## 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: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## Une première impression

Ideal im Zentrum von Wörrstadt gelegen besticht diese Kapitalanlage durch optimale Mietbedingungen, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem nicht zu großen Grundstück. Das, aus zwei zusammenhängenden Häusern, bestehende Anlageobjekt wurde in 10 praktisch geschnittene 2-3 Zimmerwohnungen, sowie der hier angebotenen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss umgewandelt. Das bereits langjährig gut vermietete Ladenlokal ist überwiegend mit pflegeleichten Fliesenböden ausgelegt, aber auch mit einer integrierten Lüftungsanlage, einer Gewerbeküche mit zusätzlichen Abstellräumen, sowie einer Klimaanlage im Loungebereich ausgestattet. Ob Ladenlokal, Apotheke, Praxis, Bäckerei oder aber reine Verwaltungs- oder Büroräume, hier ist auch in Zukunft für Mieter oder Eigentümer so einiges denkbar. Durch die praktische Lage im Erdgeschoss bietet sich hier die Möglichkeit mit wenig Aufwand einen oder zwei barrierefreie Zugänge zu den Gewerberäumen zu schaffen. Die große Fensterfront, welche vor allem in Verbindung mit dem Eckgrundstück zum echten Blickfang wird, bietet ausreichend Schau- und Werbefläche. Durch den großzügigen, aber auch offen gestalteten Grundriss kann die ca. 300qm große Ladenfläche flexibel eingeteilt werden und passt sich somit den individuellen Bedürfnissen Ihrer Mieter an. Der untere Bereich der Fassade wurde bereits im vergangenen Jahr neu angelegt und der Miteigentumsanteil der reinen Gewerbeeinheit beläuft sich auf 283,05/ 1.000. Lassen Sie sich also das Angebot eines zuverlässigen Investments in idealer Zentrumslage nicht entgehen und überzeugen sich selbst von dem Potential dieser Immobilie!

CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## Détails des commodités

- Ladenlokal im Wohn- und Geschäftshaus
- Ladenfläche mit ca. 300 m<sup>2</sup>
- zuverlässige Mieteinnahmen
- großes, ebenerdiges Ladenlokal mit Fensterfront zur Hauptstraße hin
- Gas-Zentralheizung
- Damen- und Herren-WCs
- diverse Eingänge
- flexible Raumaufteilung möglich
- ausreichend Fensterflächen, helle Räume
- doppelverglaste Fenster
- zusätzliche Abstellräume
- integrierte Lüftungs- und Klimaanlage
- zentrale und beliebte Wohn-/ Geschäftslage
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- optimale Voraussetzungen für bspw. Bäckereien, Apotheken und Praxen, Kaffees oder Bars, Verwaltungs- und/ oder Büroräume in direkter Innenstadtlage

**CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Wörrstadt beherbergt über 8.000 Einwohner. Für den täglichen Bedarf bietet die Infrastruktur Wörrstadt's vielfältige Einzelhandelsgeschäfte und Märkte, Ärzte, Apotheken und Banken. Schulen aller Bildungswege sowie mehrere Kindergärten, einen Kinderhort, drei Jugendtreffs und zwei Bibliotheken stehen Ihren Kindern zur Verfügung. Wörrstadt verfügt über zahlreiche Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen. Im Naturpark Neuborn genießen Sie Naherholung pur, in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Freibad und ein modernes Sportgelände. Eine Radsporthalle, Schießsportanlage, mehrere Turn- und Gymnastikhallen und 4 Tennisplätze bieten weitere Sportmöglichkeiten. Die Autobahnen A61/A63 und der öffentliche Nahverkehr durch Bus und Bahn garantieren Ihnen eine gute Verkehrsanbindung.

CODE DU BIEN: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 21416025 - 55286 Wörrstadt – Stadt

## Contact

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

Tina Göthling

---

Kreuzstraße 39 Bad Kreuznach  
E-Mail: [bad.kreuznach@von-poll.com](mailto:bad.kreuznach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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