

**Gau-Odernheim**

# Διατηρητέο κτίριο κατοικιών και επαγγελματικών χώρων με ελκυστική επενδυτική ευκαιρία!

Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 320.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 180,72 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 156 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	22145154_3	Τιμή αγοράς	320.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 180,72 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Provisionsfrei
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2001
Δωμάτια	7	Εμπορικός χώρος	ca. 56.37 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 237 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1700		

Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα  
θέρμανσης

Κεντρική θέρμανση

Πιστοποιητικό  
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

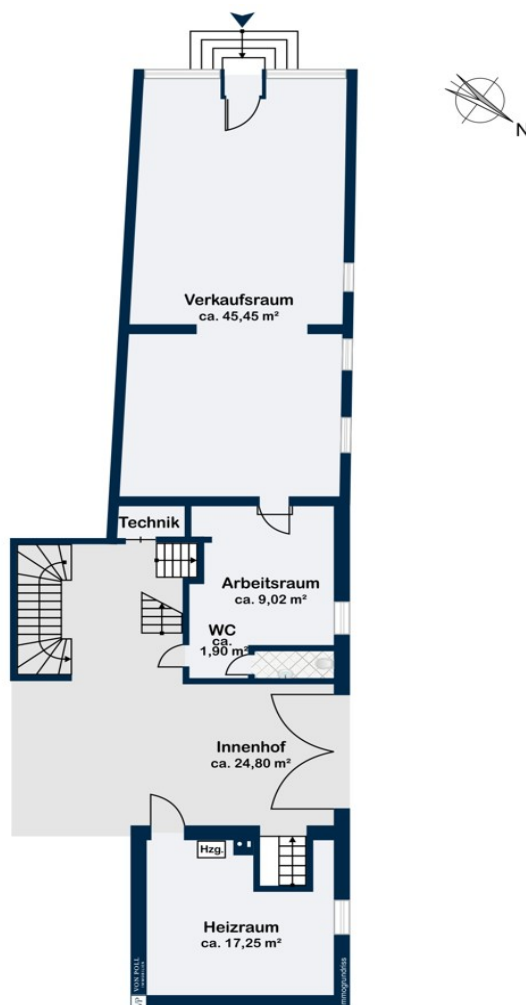
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

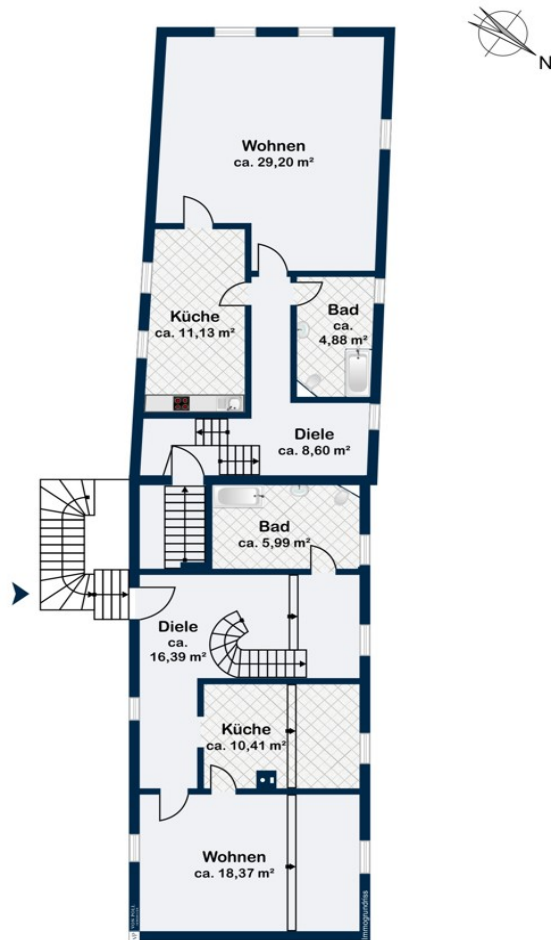
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

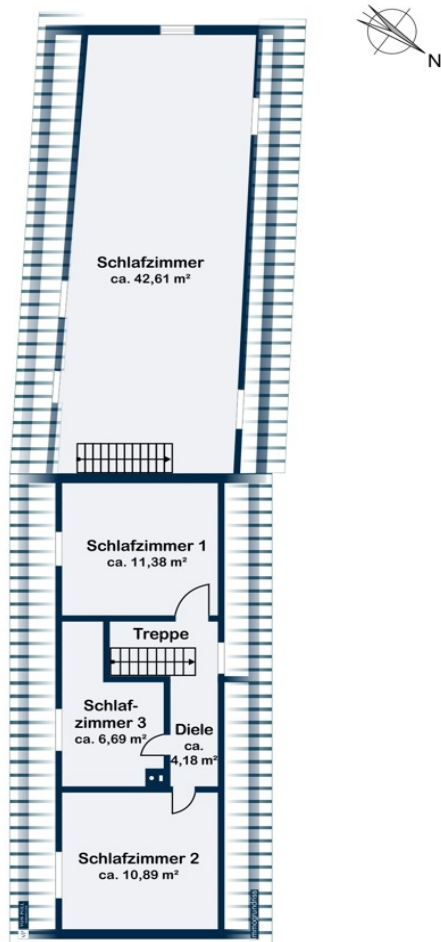
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το διατηρητέο, ιστορικό ακίνητο του χωριού, χτισμένο γύρω στο 1700, βρίσκεται σε μια ήσυχη αλλά κεντρική τοποθεσία στο αμπελουργικό χωριό Gau-Odernheim, σε οικόπεδο περίπου 156 τ.μ. Ακριβώς στο κέντρο του χωριού, αυτό το κτίριο μικτής χρήσης, το οποίο ανακαινίστηκε τελευταία φορά το 1999/2001, αποτελείται από ένα κατάστημα στο ισόγειο και δύο μεζονέτες στον επάνω όροφο. Το πίσω διαμέρισμα και το κατάστημα είναι προς το παρόν ενοικιαζόμενα, με καθαρό ετήσιο ενοίκιο 12.840 €. Το μπροστινό διαμέρισμα είναι πλέον κενό και θα μπορούσε να ενοικιαστεί αμέσως με τρέχον ετήσιο ενοίκιο περίπου 9.240 €. Ο συνολικός οικιστικός/εμπορικός χώρος ανέρχεται σε περίπου 237 τ.μ. Περαιτέρω δυνατότητες για αυξημένες αποδόσεις έγκεινται σε πιθανές αναπροσαρμογές ενοικίου. Το κατάστημα, περίπου 56,40 τ.μ., που ενοικιάζεται προς το παρόν ως ανθοπωλείο, περιλαμβάνει έναν μεγάλο χώρο πωλήσεων, ένα γραφείο και ένα μικρό WC. Τόσο το κατάστημα όσο και τα δύο διαμερίσματα, με εμβαδόν περίπου 96,40 τ.μ. και 84,30 τ.μ. αντίστοιχα, είναι προσβάσιμα μέσω μιας κοινόχρηστης εισόδου στην αυλή. Ξεχωριστές σκάλες παρέχουν πρόσβαση στα διαμερίσματα, τα οποία είναι προσβάσιμα μέσω ξεχωριστών κλιμάκων. Το μπροστινό διαμέρισμα περιλαμβάνει κουζίνα, σαλόνι, μπάνιο και ένα μεγάλο στούντιο-σοφίτα. Το δεύτερο, πολύ φωτεινό διαμέρισμα διαθέτει κουζίνα, μπάνιο, σαλόνι και τρία υπνοδωμάτια στον τελευταίο όροφο. Επιπλέον αποθηκευτικός χώρος διατίθεται σε δύο υπόγεια και στην αυλή. Το ακίνητο θερμαίνεται με κεντρικό σύστημα θέρμανσης αερίου. Λόγω της ιστορικής τοποθεσίας του χωριού, δεν υπάρχουν ιδιωτικές θέσεις στάθμευσης. Εκτεταμένες εργασίες ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού περιγράφονται λεπτομερώς παρακάτω στην ενότητα "Χαρακτηριστικά και Λεπτομέρειες". Επιπλέον, μετά από έλεγχο και συνεννόηση με φοροτεχνικό, θα πρέπει να είναι δυνατή η φορολογική απόσβεση έως και 50% για εργασίες ανακαίνισης/εκσυγχρονισμού διατηρητέων κτιρίων. Φροντίστε να επωφεληθείτε από τα εκτεταμένα διαθέσιμα κυβερνητικά προγράμματα

χρηματοδότησης, τα οποία προσφέρουν επιχορηγήσεις ή δάνεια με χαμηλό επιτόκιο για ενεργειακά αποδοτικές και τεχνικές αναβαθμίσεις. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες. Οι ειδικοί μας στη χρηματοδότηση θα χαρούν να σας βοηθήσουν. Κλείστε ένα ραντεβού για επίσκεψη και δείτε μόνοι σας τι έχει να προσφέρει αυτή η ελκυστική προσφορά!

**Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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