

Gau-Odernheim

# Muemlékvédelem alatt álló lakó- és kereskedelmi épület vonzó megtérülési lehetőséggel!

VP azonosító: 22145154\_3



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

VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180,72 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 156 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Áttekintés

VP azonosító	22145154_3	Vételár	320.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 180,72 m <sup>2</sup>	Jutalék	Provisionsfrei
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2001
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kereskedelmi terület	ca. 56.37 m <sup>2</sup>
Építés éve	1700	Bérelhető terület	ca. 237 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

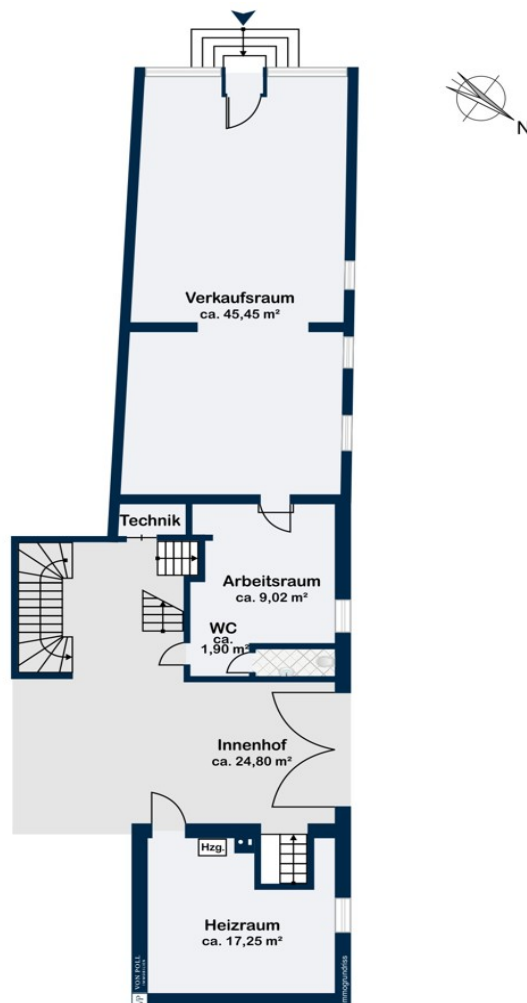
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

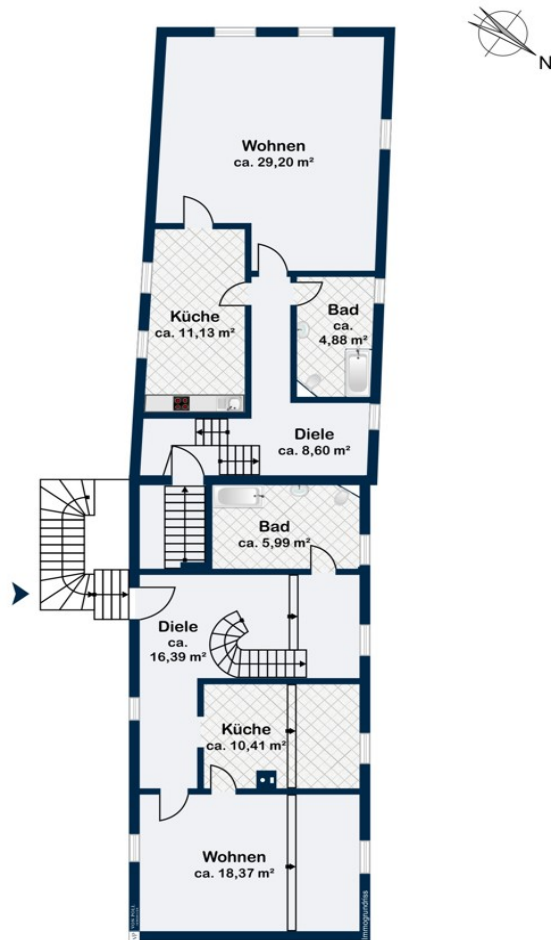
*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

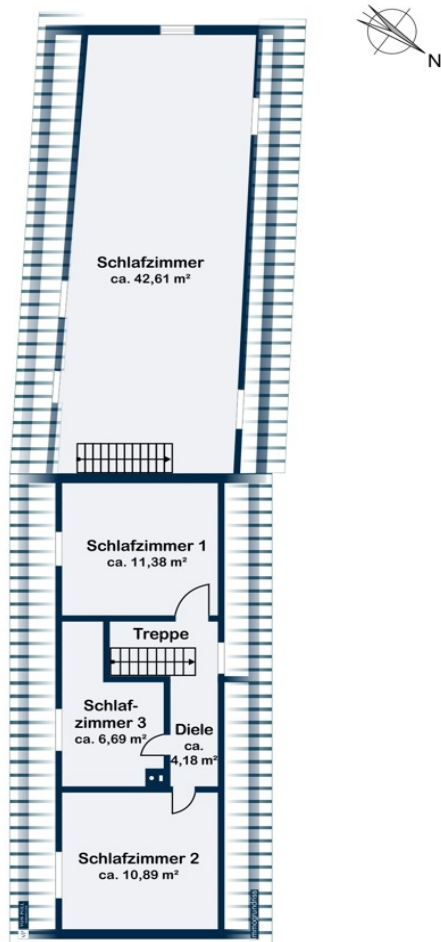
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Az első benyomás

Ez a műemlékvédelem alatt álló, történelmi falusi ingatlan, amely 1700 körül épült, csendes, mégis központi helyen található Gau-Odernheim borvidékén, egy körülbelül 156 m<sup>2</sup>-es telken. Közvetlenül a faluközpontban található ez a vegyes funkciójú épület, amelyet utoljára 1999/2001-ben újítottak fel, és egy üzletet foglal magában a földszinten, valamint két maisonette apartmant a fentiekben. A hátsó lakás és az üzlet jelenleg bérebe van adva, ami nettó 12 840 eurós éves bérleti díjat eredményez. Az első lakás jelenleg üres, és azonnal újra kiadható, a jelenlegi éves bérleti díj körülbelül 9 240 euró. A teljes lakó-/üzleti terület körülbelül 237 m<sup>2</sup>. A bérleti díj esetleges módosítása további növekedési lehetőséget kínál. A körülbelül 56,40 m<sup>2</sup>-es üzlet, amelyet jelenleg virágboltként bérelnek, egy nagy eladótérből, egy dolgozószobából és egy kis WC-ből áll. Mind az üzlet, mind a két apartman, amelyek körülbelül 96,40 m<sup>2</sup>, illetve 84,30 m<sup>2</sup>-esek, egy közös udvari bejáraton keresztül közelíthetők meg. Külön lépcsőházakon keresztül lehet megközelíteni a lakásokat. Az első lakásban konyha, nappali, fürdőszoba és egy nagy tetotéri stúdió található. A második, nagyon világos lakásban konyha, fürdőszoba, nappali és három hálószoba található a legfelső emeleten. További tárolóhelyiség áll rendelkezésre két pincehelyiségben és az udvaron. Az ingatlan futását gáz központi fűtés biztosítja. A falu történelmi elhelyezkedése miatt nincsenek saját parkolóhelyek. A kiterjedt felújítási és korszerűsítési munkálatokat az alábbiakban a "Jellemzők és részletek" címszó alatt részletezzük. Továbbá, egy adótanácsadóval folytatott konzultációt követően akár 50%-os adóértékcsökkenési leírás is lehetséges a műemlékvédelem alatt álló épületek felújítási/korszerűsítési munkálataira. Használja ki a rendelkezésre álló széleskörű állami finanszírozási programokat, amelyek támogatásokat vagy alacsony kamatozású kölcsönöket kínálnak energiahatékony és muszaki fejlesztésekhez. További információért vegye fel velünk a kapcsolatot; finanszírozási szakértőink örömmel állnak rendelkezésére. Egyeztessen időpontot megtekintésre, és gyozodjon meg róla saját szemével, mit

kínál ez a vonzó ajánlat!

**VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## További információ / adatok

**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 vorbehaltenlich 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.

**VP azonosító: 22145154\_3 - 55239 Gau-Odernheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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