

Gau-Odernheim

Edificio residenziale e commerciale di interesse storico con un'interessante opportunità di ritorno sull'investimento!

Codice oggetto: 22145154_3



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180,72 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 156 m²

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22145154_3	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 180,72 m ²	Compenso di mediazione	Provisionsfrei
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2001
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Superficie commerciale	ca. 56.37 m ²
Anno di costruzione	1700	Superficie affittabile	ca. 237 m ²

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Behind it, a tablet and another smartphone show real estate data. The background is a dark blue gradient.

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

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

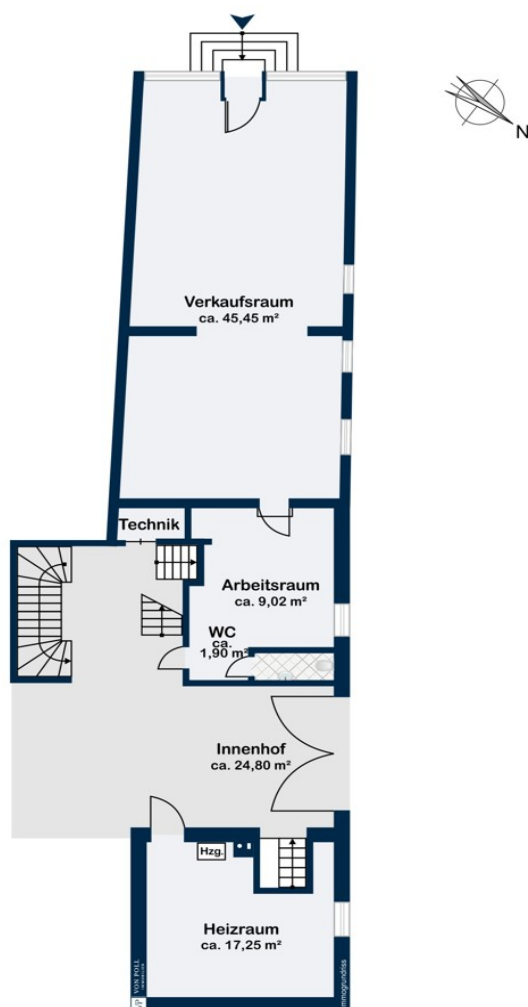
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

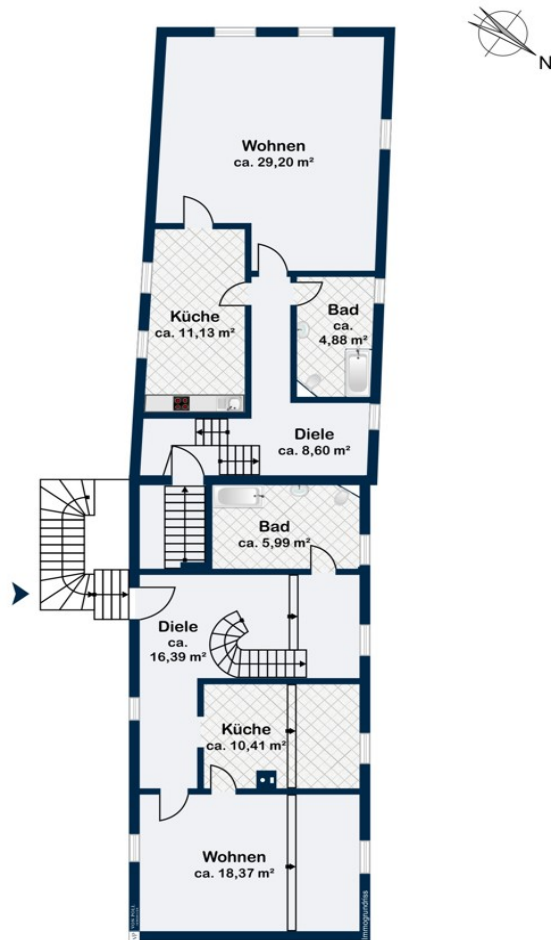
Jetzt
Suchprofil
anlegen

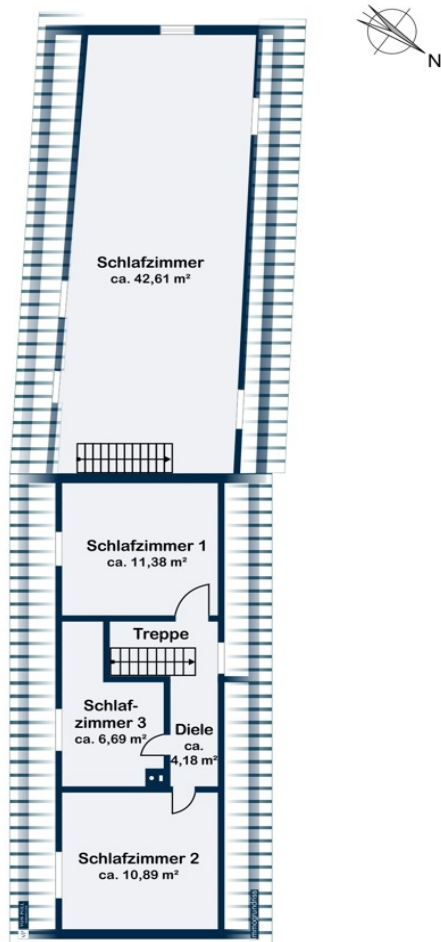
www.von-poll.com

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Una prima impressione

Questa proprietà storica, tutelata come monumento storico, costruita intorno al 1700, vanta una posizione tranquilla ma centrale nel villaggio vinicolo di Gau-Odernheim, su un terreno di circa 156 m². Situato direttamente nel centro del paese, questo edificio a uso misto, ristrutturato l'ultima volta nel 1999/2001, comprende un negozio al piano terra e due appartamenti duplex al piano superiore.

L'appartamento sul retro e il negozio sono attualmente affittati, con un canone annuo netto di 12.840 €. L'appartamento sul fronte è ora libero e potrebbe essere immediatamente riaffittato al canone annuo attuale di circa 9.240 €. La superficie totale residenziale/commerciale ammonta a circa 237 m². Ulteriori potenziali rendimenti sono possibili con eventuali adeguamenti del canone di locazione. Il negozio di circa 56,40 m², attualmente affittato come negozio di fiori, comprende un'ampia superficie di vendita, uno studio e un piccolo bagno di servizio. Sia il negozio che i due appartamenti, rispettivamente di circa 96,40 m² e 84,30 m², sono accessibili tramite un ingresso comune dal cortile. Scale separate consentono l'accesso agli appartamenti, a loro volta accessibili tramite scale separate.

L'appartamento anteriore comprende una cucina, un soggiorno, un bagno e un ampio monolocale mansardato. Il secondo appartamento, molto luminoso, dispone di una cucina, un bagno, un soggiorno e tre camere da letto all'ultimo piano.

Ulteriore spazio di stoccaggio è disponibile in due cantine sotterranee e nel cortile. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Data la posizione storica del villaggio, non sono disponibili posti auto privati. Gli ampi lavori di ristrutturazione e ammodernamento sono descritti dettagliatamente di seguito nella sezione "Caratteristiche e dettagli". Inoltre, dopo aver esaminato e consultato un consulente fiscale, dovrebbe essere possibile una detrazione fiscale fino al 50% per i lavori di ristrutturazione/ammodernamento di edifici storici. Assicuratevi di approfittare degli ampi programmi di finanziamento governativi disponibili, che offrono sovvenzioni o prestiti a tasso agevolato per l'efficienza energetica e gli

aggiornamenti tecnici. Contattateci per maggiori informazioni; i nostri esperti finanziari saranno lieti di assistervi. Fissate un appuntamento per una visita e scoprite di persona cosa ha da offrire questa interessante offerta!

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Dettagli dei servizi

- denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus
- vermietbare Fläche ca. 237 m²
- 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

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com