

Gau-Odernheim

Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit interessanter Renditemöglichkeit!

Número da propriedade: 22145154_3



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 180,72 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 156 m²

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Numa vista geral

Número da propriedade	22145154_3
Área	ca. 180,72 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1700

Preço de compra	320.000 EUR
Comissão para arrendatários	Provisionsfrei
Modernização / Reciclagem	2001
Área comercial	ca. 56.37 m ²
Área arrendáve	ca. 237 m ²

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Legally not required
------------------------	----------------------

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel





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

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

O imóvel



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a laptop displaying a real estate website, a smartphone showing a search profile, and a large QR code. The text is in German, encouraging users to find their property and create a search profile.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

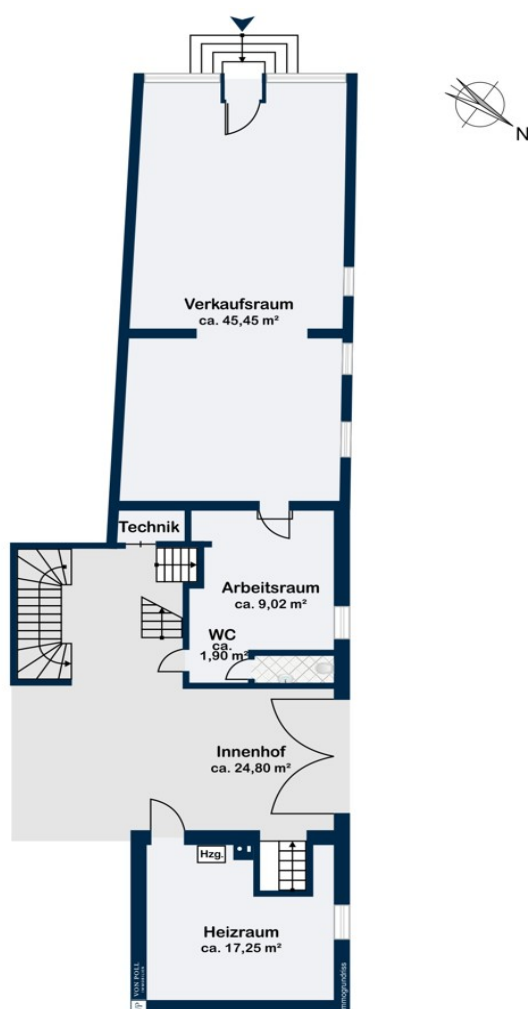
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

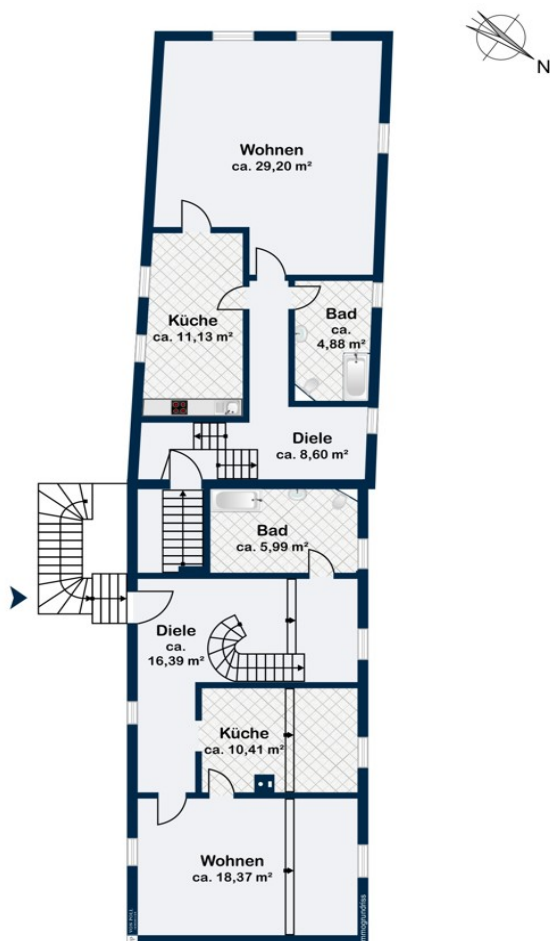
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

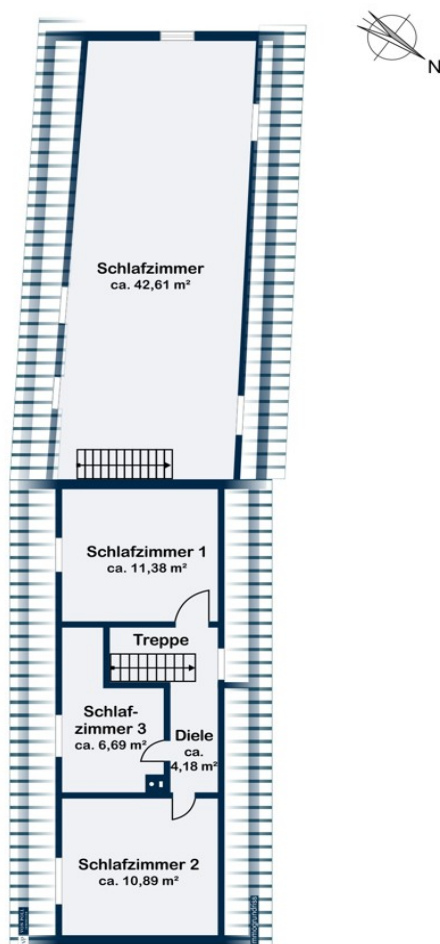
www.von-poll.com

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Uma primeira impressão

Dieses um ca. 1700 erbaute, denkmalgeschützte, alt dörfliche Zins- und Renditeobjekt, besticht durch seine ruhige und doch zentrale Lage inmitten der Weinbaugemeinde Gau-Odernheim auf einem ca. 156 m² großen Grundstück.

Direkt im Ortskern gelegen, teilt sich dieses, zuletzt im Jahr 1999 / 2001 sanierte, Wohn- und Geschäftshaus in ein im Erdgeschoss gelegenes Ladengeschäft, sowie zwei darüberliegende Maisonette Wohnungen auf.

Die hintere Wohnung, sowie das Ladengeschäft sind derzeit vermietet und erzielen eine aktuelle jährliche Nettokaltmiete in Höhe von 12.840 €. Die vordere Wohnung ist nun frei und könnte somit direkt wieder, mit einem aktuellen Mietzins von ca. 9.240 € im Jahr, vermietet werden.

Die gesamten Wohn-/ Gewerbeflächen belaufen sich auf ca. 237 m². Ein weiteres Renditepotential bestünde in Form der möglichen Mietanpassungen.

Das ca. 56,40 m² große Ladengeschäft, welches zurzeit als Blumenladen vermietet ist, teilt sich in einen großen Verkaufsraum, ein Arbeitszimmer, sowie ein kleines WC auf. Über einen gemeinsamen Hofeingang, sind sowohl das Ladengeschäft, als auch die beiden, durch separate Treppenaufgänge getrennten, ca. 96,40 m² und ca. 84,30 m² großen Wohnungen erreichbar. Die Wohnfläche der vorderen Wohnung, verteilt sich auf eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Bad und ein großes Dachstudio. Die zweite sehr helle Wohnung überzeugt mit einer Küche, einem Bad, einem Wohnzimmer, sowie drei Schlafzimmern im Dachgeschoss.

Weitere Abstellflächen befinden sich in zwei Kellergewölben, sowie im Innenhof. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung. Eigene Stellplätze sind aufgrund der historischen Ortslage nicht vorhanden.

Die umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen finden Sie nachfolgend als Anlage unter dem Punkt "Ausstattung und Details".

Auch sollte perspektivisch nach Prüfung und Rücksprache durch einen jeweiligen Steuerberater, im Zuge von Renovierungen / Sanierungsmaßnahmen eine Denkmalabschreibung von bis zu 50 % möglich sein.

Nutzen Sie unbedingt die Möglichkeit von umfangreichen staatlichen Förderprogrammen, bei denen Sie Zuschüsse oder günstige Darlehen für energetische und technische Sanierungen geltend machen können. Sprechen Sie uns diesbezüglich an, unsere Finanzierungsexperten helfen Ihnen dabei sehr gerne weiter.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen!

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 22145154_3 - 55239 Gau-Odernheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Normann Schmidt

Antoniterstraße 44, 55232 Alzey

Tel.: +49 6731 - 99 09 14 0

E-Mail: alzey@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com