

Gau-Odernheim

# Gepflegte Dachgeschosswohnung im Zentrum von Gau-Odernheim!

*Número da propriedade: 25145271*



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

**PREÇO DE COMPRA: 225.000 EUR • ÁREA: ca. 89 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 25145271 - 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: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25145271	Preço de compra	225.000 EUR
Área	ca. 89 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2019
Piso	1	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 16 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1991		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.09.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## O imóvel



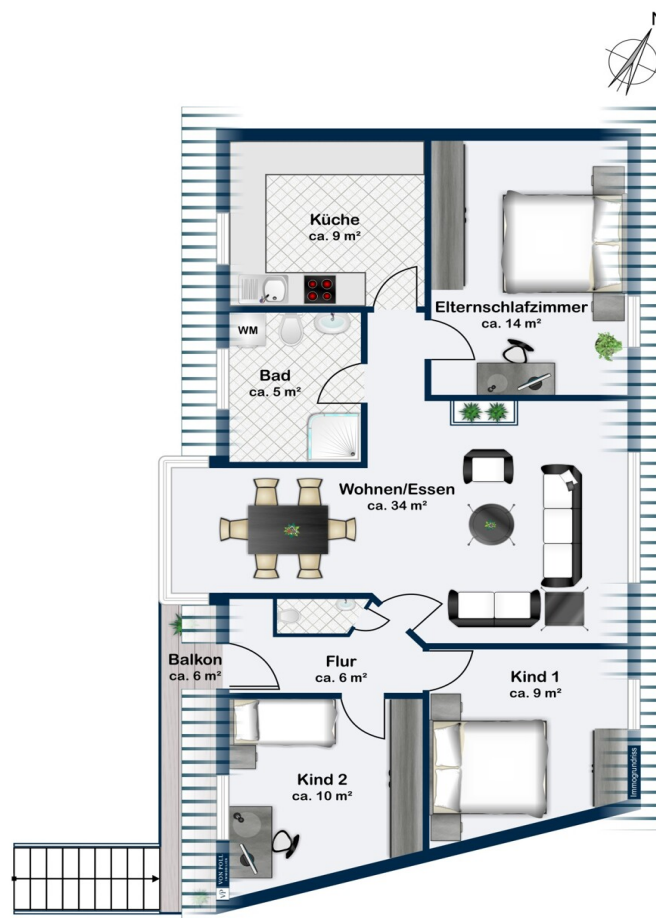
Número da propriedade: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25145271 - 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: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim**

## Uma primeira impressão

Diese sehr gepflegte Dachgeschosswohnung in der 1. Etage befindet sich in einem über Jahrzehnte gewachsenen und laufend instand gehaltenen Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten. Die Immobilie verbindet den Charme eines etablierten Wohnumfeldes mit einer modernen, laufend aktualisierten Ausstattung und bietet damit ein attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste bieten. Der helle Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Die Einbauküche ist bereits mit Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2022 erneuerten Innentüren samt Zargen, die dem gesamten Wohnraum ein modernes und hochwertiges Erscheinungsbild verleihen. Für zusätzlichen Komfort sorgt das im Jahr 2025 installierte Klimagerät, das gerade in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ebenso wurde in diesem Jahr eine Dachsanierung inkl. Abdichtung und Verkleidung der Gauben vorgenommen. Auch die Sanitärinstallationen wurden erneuert und unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung.

Das Gebäude wird über eine Ölheizungs-Zentralheizung aus dem Jahr 2009 beheizt. Im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen wurde zudem das Dach umfassend saniert, inklusive Abdichtung und Verkleidung der Dachgauben, was sowohl optisch als auch technisch einen deutlichen Mehrwert bietet. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 402 € und umfasst die laufenden gemeinschaftlichen Kosten.

Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen zusätzlichen Außenstellplatz zu nutzen – ein großer Vorteil in dieser Wohnlage.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Der Verkäufer behält sich vor, die Wohnung nach Kaufpreiszahlung noch bis zum Sommer 2027 weiter zu nutzen und hierfür eine monatliche Zahlung in Höhe von 800 € zuzüglich Nebenkosten zu leisten. Damit ergibt sich von Beginn an eine planbare und attraktive Mieteinnahme.

Diese Immobilie vereint solide Bausubstanz, moderne Ausstattung und eine flexible Nutzungsperspektive – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Qualität, Stabilität und nachhaltige Rendite legen.

Verbrauchsausweis – Endenergieverbrauch: 118 kWh/m<sup>2</sup>a – Energieeffizienzklasse: D –

wesentlicher Energieträger: Öl – Baujahr lt. Energieausweis: 1991

**Número da propriedade: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim**

## **Detalhes do equipamento**

- 4 Zimmer Dachgeschoss (1. Etage)
- 1 Garagenstellplatz und ein möglicher freier Stellplatz
- Ölzentralheizung
- monatliches Hausgeld 402 € inkl. Rücklagen
- separates Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich
- Ölzentralheizung von 2009

**Número da propriedade: 25145271 - 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: 25145271 - 55239 Gau-Odernheim**

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25145271 - 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](mailto:alzey@von-poll.com)**

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

---

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