Gernsheim

Charaktervolles Mehrfamilienhaus aus 1898 mit 3 Sonnenterrassen, vielseitig nutzbar.

Objektnummer: 26223019



KAUFPREIS: 1.498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 420 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 840 m²

Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26223019
Wohnfläche	ca. 420 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1898
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	1.498.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 126 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	68.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

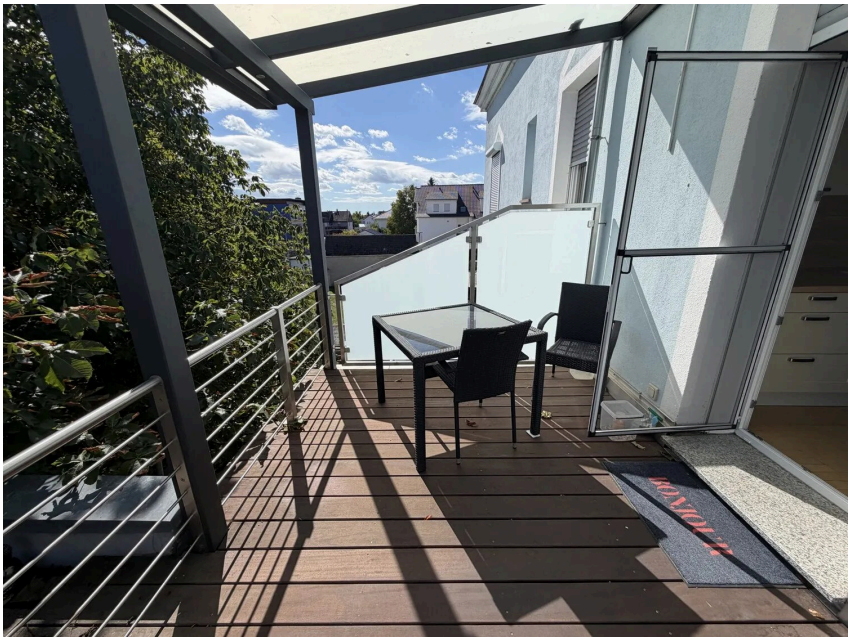
Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Ein erster Eindruck

Man spürt es schon beim Eintreten: Dieses Haus aus dem Jahr 1898 erzählt Geschichten, die den Bogen schlagen von der Gründerzeit bis ins Heute. Hinter der historischen Fassade entfaltet sich auf rund 420 Quadratmetern ein Lebensraum, der alte Substanz und moderne Eleganz verbindet. Behutsam modernisiert, strahlt das Gebäude eine Selbstverständlichkeit aus, als hätte es nie anders sein dürfen, großzügig, lichtdurchflutet und mit einer Präsenz, die im Gedächtnis bleibt.

Die drei Wohneinheiten verteilen sich harmonisch über die Etagen und schenken jedem Bereich seine eigene Atmosphäre. Hohe Decken, beeindruckende Raumweiten und sanftes Tageslicht prägen das Ambiente. In den Tagesbereichen öffnen sich die Räume zum Garten oder zu einem der drei Terrassen, sodass im Sommer das Leben natürlich nach draußen fließt. Die Übergänge sind fließend, der Blick wandert zwischen alten Details und zeitgemäßen Akzenten. Hier tragen original erhaltene Elemente und moderne Materialien einen Dialog, der dem Haus eine feine Tiefe verleiht.

Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes Badezimmer, insgesamt sind es drei. Die Bäder präsentieren sich mit hochwertigen Armaturen und klaren Linien, ohne dabei an Wärme zu verlieren. Die Zentralheizung (2022) sorgt für ein ausgeglichenes Raumklima, das sich im Winter genauso angenehm anfühlt wie an kühlen Frühlingsabenden. Auf etwa 840 Quadratmetern Grundstücksfläche findet sich Raum für Rückzug ebenso wie für gesellige Runden. Die Terrassen laden dazu ein, die letzten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen, während im Inneren das Licht an den Stuckdecken spielt.

Das Haus lebt von seinem authentischen Charakter, von den Spuren der Zeit, die mit Sorgfalt bewahrt wurden, und von der Qualität, die in jedem Detail spürbar ist. Es ist ein Ort, der gewachsen wirkt, mit großzügigen Flächen, die Platz lassen für das eigene Leben. Der Alltag bekommt hier einen anderen Rhythmus, wird getragen von Raum, Licht und der Gelassenheit, die nur Häuser mit Geschichte ausstrahlen. Der mit gepflegtem Baumbestand gewachsene Garten lädt nicht nur zum Entspannen und Genießen ein, sondern gibt auch je nach Wunsch und Geschmack Gestaltungsmöglichkeiten zur freien Entfaltung.

Wer durch die Räume geht, spürt, wie Vergangenheit und Gegenwart aufeinander treffen. Es ist ein Haus, das nicht nur überzeugt, sondern einlädt: zum Ankommen, zum Bleiben, zum Weitererzählen.

WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem

Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Ausstattung und Details

* elektrische Rollläden
* 3.50 hohe Decken (teils abgehängt)
* zwei neuwertig Einbauküchen
* neue Bäder 2021 / 2023
* elektrische Markise
* Hebeanlage aus 2022
* neue Haustür 2012
* neues Parkett und überarbeitetes Parkett sowie Schiffsboden
* komplett unterkellert
* 10 Außenstellplätze für Ihren Fuhrpark

Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Alles zum Standort

Im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet gelegen bietet die Schöfferstadt Gernsheim im südhessischen Kreis Groß-Gerau ein breites Kultur- und Freizeitangebot und damit Lebensqualität für jedes Alter und jede Lebenssituation.
Das Stadtbild von Gernsheim wird geprägt von zahlreichen liebevoll restaurierten Fachwerkgebäuden, allen voran das historische Rathaus. Weitere Sehenswürdigkeiten wie der Schöfferplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffer" und die St. Magdalenenkirche schmücken das Stadtbild. Der Gernsheimer Hafen mit seinen Yachten, der Golfplatz sowie die wunderbare Naturlandschaft des hessischen Rieds ziehen Touristen als Ausflugsziel an. Das Rheinische Fischerfest, eine der bekanntesten Veranstaltungen in der Region, lockt im Sommer viele Menschen aus der Umgebung an und prägt das Miteinander der Einwohner.
Die angrenzenden Wälder sind durchzogen von einem Netz an Rad- und Wanderwegen, die zur Bewegung im Freien einladen. Die Nähe zu den Großstädten Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair mit der großen Vielfalt an Kultur, kulinarischen Angeboten und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich die Natur vor der Haustür zu genießen. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in weniger als 20 Minuten über die Autobahn oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Gernsheim ist durch die Autobahn A 67 und die Bundesstraßen B 44 und B 426 sowie durch eine Station der Regionalbahn Frankfurt-Mannheim, eine Rheinfähre und einen Handelshafen erschlossen und verkehrstechnisch optimal im Rhein-Main Gebiet eingebunden.

Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26223019 - 64579 Gernsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim
Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com