

Gensingen

# Eindrucksvolle Neubauvilla mit ELW in begehrter Lage

Objektnummer: 26420021



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

**KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 373 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 556 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26420021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>745.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 373 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>9</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2025</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	22.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation software interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts. 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.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

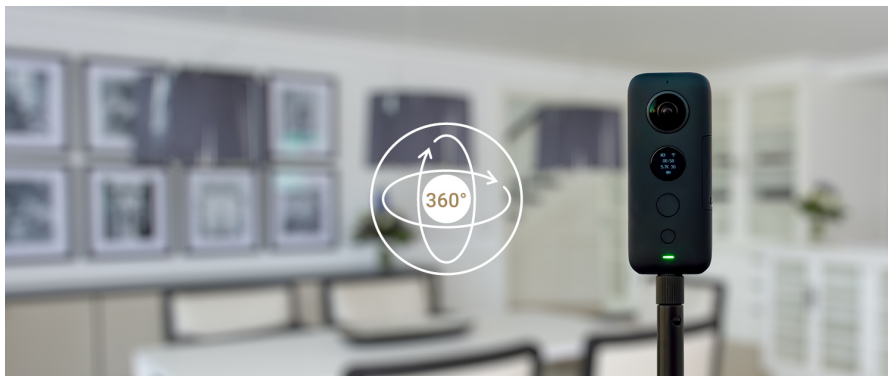
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06132 - 42 20 38 0**

Partner-Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim  
[ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ingelheim](http://www.von-poll.com/ingelheim)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

**T.: 06132 - 42 20 380**

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

**Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus vereint moderne Architektur mit einer nachhaltigen Ausrichtung und steht in der sehr gefragten Lage des klimaneutralen Neubaugebiets „Westlich der Alzeyer Straße“. Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einer außergewöhnlich langen Restlaufzeit bis ins Jahr 2121 und bietet dadurch langfristige Planungssicherheit.

Mit einer Wohnfläche von ca. 373 m<sup>2</sup> auf einem ca. 556 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich das Haus großzügig und vielseitig nutzbar. Im Haupthaus stehen vier Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer zur Verfügung und bieten hohen Wohnkomfort sowie viel Privatsphäre.

Im Dachgeschoss befinden sich zudem zwei weitere großzügige Zimmer mit jeweils eigenem Badezimmer sowie vorbereitetem Küchenanschluss. Aktuell sind diese Bereiche harmonisch in das Haupthaus integriert und erweitern den Wohnraum ideal für größere Familien, Gäste, Homeoffice oder einen privaten Rückzugsbereich. Gleichzeitig bieten sie ideale Voraussetzungen für eine spätere Nutzung als eigenständige Wohneinheit. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen könnte dieser Bereich zusätzlich separiert werden, wodurch attraktive Möglichkeiten zur Generierung von Mieteinnahmen entstehen.

Das Objekt wird im aktuellen, sehr fortgeschrittenen Baustadium verkauft und bietet dem zukünftigen Eigentümer dadurch die seltene Möglichkeit, den Innenausbau vollständig nach den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Einrichtungsstil zu gestalten. Bereits jetzt überzeugt die Immobilie durch ihre hochwertige Substanz, die moderne Architektur sowie die imposante Galerie, welche einen repräsentativen Empfangsbereich schafft und das offene Raumgefühl zusätzlich unterstreicht. Großzügige Fensterflächen und ansprechende Raumhöhen sorgen für ein helles und modernes Wohnambiente.

Hinsichtlich des Wohnkomforts ist die Immobilie bereits zukunftsorientiert vorbereitet: Die Fußbodenheizung ist bereits verbaut, zudem wurden die Voraussetzungen für den Einbau einer Wärmepumpe sowie einer PV-Anlage bereits geschaffen. Die finale Installation dieser Systeme erfolgt durch den Käufer und ermöglicht eine individuelle Umsetzung nach eigenen Vorstellungen.

Ein besonderes Plus ist die separate Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste, Au-pair, Büro oder als eigenständige Mieteinheit nutzen lässt. Sie verfügt über drei Zimmer mit offenem Wohn-, Koch- und Essbereich sowie einem Hauptbad und zusätzlichem Duschbad. Der separate Zugang über die Rückseite des Hauses sorgt dabei für eine klare Trennung

**vom Haupthaus.**

**Die Umgebung präsentiert sich modern und nachhaltig ausgerichtet, was die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Standorts zusätzlich unterstreicht. Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Dachterrassen mit weitem Ausblick über das Neubaugebiet, die ideale Rückzugsorte im Freien bieten. Die moderne Fassadengestaltung fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Neubaugebiets ein.**

**Zusammengefasst bietet dieses Haus ein außergewöhnliches Maß an Raum, Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeiten, das auf dem Markt nur selten zu finden ist. Die Kombination aus moderner Architektur, individueller Ausbaugestaltung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Angebot besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer.**

**Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen**

## **Ausstattung und Details**

- klimaneutrales Neubaugebiet "Westlich der Alzeyer Straße"
  - Erbpachtgrundstück (Laufzeit bis 2121)
  - sehr fortgeschrittene Bauphase
  - hochwertige Substanz
  - imposante Galerie
  - durchdachter Grundriss
  - lichtdurchflutete Zimmer
  - zwei Dachterrassen
  - Fußbodenheizung im ganzen Haus
  - vier Stellplätze
  - für Wärmepumpe und PV-Anlage vorbereitet
  - Umwandlung im DG zu weiteren separaten Wohneinheiten möglich
  - A+ Energieeffizienz
- separate Einliegerwohnung:
- 3ZKB
  - offener Wohn-, Koch- und Essbereich
  - Hauptbad sowie Duschbad vorhanden
  - Eingang auf Rückseite des Hauses

**Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen**

## **Alles zum Standort**

Gensingen liegt im Herzen Rheinhessens, zwischen Bingen und Bad Kreuznach, und zählt zu den besonders gefragten Wohnstandorten der Region. Der Ort verbindet eine gewachsene Ortsstruktur mit modernen Wohngebieten und bietet eine hohe Lebensqualität durch die gelungene Mischung aus ländlicher Ruhe und sehr guter Infrastruktur.

Neben gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Neubaugebieten prägen auch Gewerbe- und Einkaufsflächen das Ortsbild. Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen, das den täglichen Bedarf vollständig abdeckt. Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote machen Gensingen besonders attraktiv für Familien. Gleichzeitig laden die umliegenden Weinberge und Felder zu Erholung und Aktivitäten im Freien ein.

Besonders hervorzuheben ist die Lage der Immobilie im modernen Wohnquartier „Westlich der Alzeier Straße“. Das rund 60.000 m<sup>2</sup> große Neubaugebiet wurde nach nachhaltigen und zukunftsorientierten Kriterien entwickelt und bietet Raum für etwa 80 bis 100 Wohneinheiten.

Als Teil des Klimaschutzkonzepts der Verbandsgemeinde wurde das Quartier als innovatives Null-Emissions-Gebiet konzipiert.

Unter dem Leitbild „Gemeinsam planen, bauen, wohnen und leben“ entstand ein familienfreundliches Wohnumfeld, das sich städtebaulich, sozial und ökologisch harmonisch in die bestehende Ortsstruktur von Gensingen einfügt.

### **Verkehrsanbindung:**

Gensingen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A61 und A60 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mainz, Wiesbaden, Koblenz und Bad Kreuznach.

Ein besonderer Vorteil ist der Bahnhof Gensingen-Horrweiler, der eine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet. Von hier aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Mainz, Frankfurt und Saarbrücken. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Busnetz.

Der Frankfurter Flughafen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 40 bis 50 Minuten erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und Berufstätige.

**Objektnummer: 26420021 - 55457 Gensingen**

## Weitere Informationen

**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: 26420021 - 55457 Gensingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak**

---

**Römerstraße 8, 55218 Ingelheim am Rhein**

**Tel.: +49 6132 - 42 20 380**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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