

Gernsheim

# Ein echtes Gernsheimer Original, als Kapitalanlage.

*Objektnummer: 25223005*



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 204 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25223005 - 64579 Gernsheim

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

**Objektnummer: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25223005	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	1998
Schlafzimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1921	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25223005 - 64579 Gernsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung

Öl

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 25223005 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25223005 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## Ein erster Eindruck

Im Ortskern von Gernsheim befindet sich in einer ruhigen Einbahnstrasse, dieses interessante Mehrfamilienhaus, komplett vermietet, bestehend aus 4 Wohneinheiten. Ein 1 Zimmer Apartment und drei weitere Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern. Die Liegenschaft wurde stets instand gehalten und präsentiert sich in einem soliden Bauzustand. Die Ölheizung datiert aus dem Jahre 2003. Der geräumige Innenhof fungiert als Fahrrad - Abstellplatz. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Kellerraum. Die Wohnungen sind teils mit Parkett und Laminat ausgestattet. Die Bäder wurden bereits saniert. Ruhiges und beschauliches Wohnen inmitten von Gernsheim, mit Blick auf die Sankt Maria Magdalenenkirche.

### 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.

Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen.

Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch,  
0163/ 780 780 7, E- Mail marcel.krpesch@vp-finance.de

**Objektnummer: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## Ausstattung und Details

- \* Echtholzparkett
- \* Laminat
- \* Fliesen
- \* Vinylparkett
- \* Tageslichtbäder
- \* Balkon
- \* 2 Terrassen

**Objektnummer: 25223005 - 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: 25223005 - 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: 25223005 - 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](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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