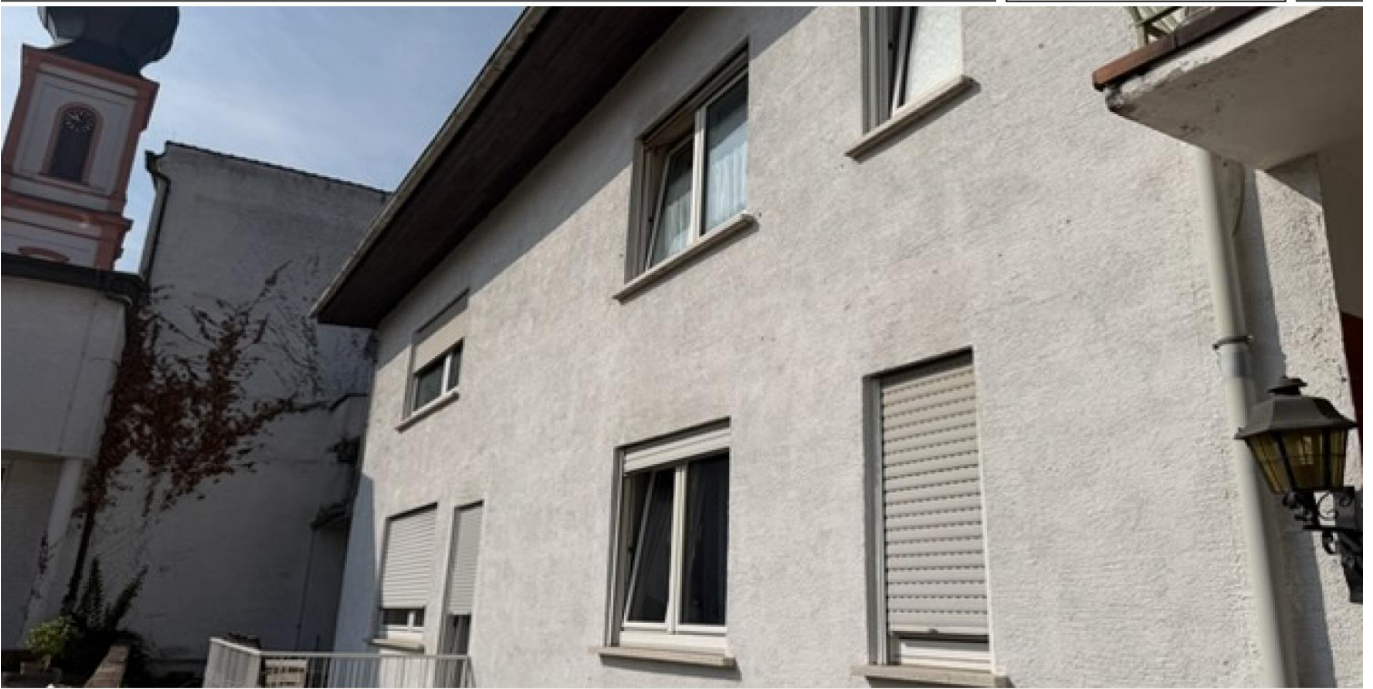


Gernsheim

# A true Gernsheim original, as an investment.

Property ID: 25223005



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 204 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25223005</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 240 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Multi-occupancy house / multi-family home</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>1998</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1921</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		<b>Equipment</b>	<b>Balcony</b>

Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim

## Energy Data

Power Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Legally not required</b>
--------------	------------	--------------------	-----------------------------

Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim

## The property



Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim

## The property



**Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## **A first impression**

Located in the heart of Gernsheim on a quiet one-way street, this attractive, fully let apartment building comprises four units: one one-room apartment and three three-room apartments. The property has been consistently maintained and is in solid structural condition. The oil heating system dates back to 2003. The spacious courtyard serves as a bicycle storage area. Each unit includes a cellar storage room. The apartments feature a mix of parquet and laminate flooring. The bathrooms have been renovated. Enjoy peaceful and tranquil living in the center of Gernsheim, with a view of St. Mary Magdalene Church. **IMPORTANT:** Please understand that we can only conduct viewings upon presentation of proof of funds or financing confirmation. Thank you. When making your inquiry, please be sure to include your telephone number so we can arrange a personal, no-obligation consultation. Incorrectly filled-out information will be rejected by our system. Take advantage of our exclusive financing service from Poll Finance and obtain a mortgage certificate. Your contact person is financing specialist Mr. Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, email [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

**Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## **All about the location**

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.

**Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## Other information

**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.

**Property ID: 25223005 - 64579 Gernsheim**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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