

Gernsheim

Gepflegte 3 - Zimmer Wohnung mit Dachterrasse in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 26223001



www.von-poll.com

????? ??????????: 1.050 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ??????: 3

???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

?? ??? ????

????????? ????????	26223001
???????????	ca. 90 m ²
???????	1
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1965

????? ??????????	1.050 EUR
???????????	150 EUR
?????????	
?????????????	???????
???????????	???????
???????????????????	ca. 20 m ²
???????	
???????	?????????, ???????????????????
???????	

???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

????????????? ??????????

???????????

???????????

????? ????????????

???????????

???????????

??????

???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

?? ???????



???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

??? ????

Die Wohnung ist aufgeteilt in drei gut geschnittene Zimmer. Neben dem geräumigen Wohnzimmer/ Esszimmer mit Zugang zur weitläufigen Dachterrasse mit Markise stehen Ihnen zwei behagliche Schlafzimmer zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Raumgefühl, das durch die großen Fensterfronten und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails zusätzlich unterstützt wird.

Der Wohnbereich/ Essbereich ist mit einem hochwertigen Echtholzparkett versehen, das nicht nur optisch überzeugt, sondern auch für eine angenehme Atmosphäre sorgt. In der separaten Küche findet sich eine gepflegte Einbauküche, die gegen eine Abstandszahlung von € 400.-- übernommen werden kann. Diese bietet viel Stauraum sowie alle notwendigen Elektrogeräte und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Immobilie ein. Das Tageslichtbad ist in zeitlosem Weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne.

Für entspannte Stunden an der frischen Luft sorgt die großzügige Dachterrasse, die vom Ess/Wohnzimmer aus betreten werden kann. Sie bietet ausreichend Platz für einen Essbereich im Freien oder eine gemütliche Sitzecke. Dank der angenehmen Ausrichtung genießen Sie hier sowohl sonnige als auch schattige Stunden nach Feierabend oder am Wochenende.

Die Wohnung wurde fortlaufend instand gehalten und vor etwa fünf Jahren mit einer neuen Gas - Etagen - Heizungsanlage ausgestattet, sodass künftig keine größeren Investitionen anstehen. Beheizt wird die Immobilie komfortabel über eine moderne Zentralheizung.

Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen im dazugehörigen, trockenen Kellerraum zur Verfügung. Dort befinden sich auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, sodass die Hauswirtschaft komfortabel getrennt vom Wohnbereich erledigt werden kann.

Ein Versorgungsvertrag für die Gas - Etagenheizung ist Mietersache und muss separat mit einem Energieversorger abgeschlossen werden.

Die Mietsache steht zur Anmietung ab dem 01.05.2026 zur Verfügung. Haustierhaltung nicht erlaubt und bitte nur Nichtraucher.

Die Lage der Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu Geschäften des

täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sowie einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So erreichen Sie das Stadtzentrum, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in wenigen Minuten.

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Anzahl der Zimmer: 3
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 1 (Tageslichtbad, weiß gefliest)
- Dachterrasse
- Echtholzparkett
- Einbauküche
- Baujahr: 1965
- Zustand: modernisiert
- Heizungsart: moderne Zentralheizung (erneuert vor 5 Jahren)
- Separater Kellerraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Sie wünschen weitere Informationen oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.

???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

????????????? ??? ??????

- * Echtholzparkett
- * Laminat
- * Einbauküche (Abstand € 400.--)
- * Tageslichtbad weiß gefliest
- * Dachterrasse mit Markise
- * Kellerraum mit Anschluß für WM/WT

???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

????? ????????????

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 Immobilien spezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 26223001 - 64579 Gernsheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com