

Exposé

Wohnung in Gernsheim

**Erstbezug nach Modernisierung in hervorragender Lage
Gernsheims, auf Wunsch mit Garten**



Objekt-Nr. **OM-302903**

Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

64579 Gernsheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	114,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und direkt wohlfühlen – diese 4-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines frisch renovierten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen die Möglichkeit, ohne Renovierungsaufwand sofort loszulegen. Stellen Sie Ihre Möbel auf, packen Sie Ihre Sachen aus und genießen Sie das Gefühl, als Erstbewohner in einem rundum erneuerten Zuhause zu leben.

Das Haus mit insgesamt vier Wohneinheiten wurde umfassend saniert, darunter:

Erneuerung der Wasser- und Elektroinstallationen

Neue Badezimmer

Austausch der Fußböden

Dämmung von Dach, Außenwänden und Kellerdecke

Installation dreifach verglaster Fenster (größtenteils bodentief)

Neue Rollläden, teils elektrisch steuerbar

Anpassung des Raumzuschnitts an moderne Ansprüche

Modernisierung des Kellerbereichs

Neugestaltung der Außenanlagen

Neuer Warmwasserspeicher und Optimierung der Heizungsanlage

Diese modern geschnittene Wohnung bietet Ihnen auf ca. 114 m² Wohnfläche viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Sie besteht aus einem großflächigen (ca. 46 m²), sehr hellen Wohn- Essbereich inklusive offener Küche, drei geräumigen Schlafzimmer, einem modernen Bad, einem Gäste WC und einem Flur. Die genaue Aufteilung der Räume entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss. Das Angebot wird abgerundet durch einen ca. 8 m² großen Kellerabteil, einen Dachboden mit ca. 80 m² und zwei Stellplätzen im Hinterhof, die zusätzlich erworben werden.

Zusätzlich können wir Ihnen noch etwas ganz besonderes anbieten! Sie haben die Möglichkeit, im Hinterhof ein ca. 90 m² großes Gartengrundstück zu kaufen. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

Die Lage der Immobilie ist ruhig, aber dennoch zentral. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Einkaufszentrum liegt nur drei Autominuten entfernt und bietet eine breite Auswahl an Läden. Ärzte, Restaurants, Sportstätten und der Ortskern befinden sich in unmittelbarer Nähe, wie auch im Lageplan detailliert beschrieben.

Besonders erwähnenswert ist der Rheinpark, der nur fünf Gehminuten entfernt liegt. Hier können Sie beim Spaziergehen entlang des Rheins und des Sportboothafens entspannen oder in den örtlichen Restaurants mit Blick auf das Wasser verweilen. Ein Fußballplatz, Skatepark, Kanusportverein und Grillplatz sind ebenfalls vorhanden. Eine Fähre ermöglicht bei Bedarf die Überfahrt auf die andere Rheinseite.

Während die Modernisierung der Wohnung bereits abgeschlossen ist, befinden sich die restlichen Arbeiten im Haus in der finalen Phase.

Wenn Sie sich dieses attraktive Angebot sichern möchten, kontaktieren Sie mich gerne für eine Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Ausstattung

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Video der Visualisierungen

https://youtu.be/znjL1Plej_o

Impressum

Net4Venture

Philipp Lehmkuhl

Am Schleifweg 16

55128 Mainz

USt-Id№: DE815885990

Lage

Gernsheim befindet sich im südhessischen Kreis Groß-Gerau, ca. 18 km südwestlich von Darmstadt. Die Stadt liegt malerisch am Rhein, in der Oberrheinischen Tiefebene, in der Mitte des Hessischen Rieds.

Durch die Autobahn 67, den Bundesstraßen 44 und 426 sowie der Landesstraße 3112 und der Kreisstraße 203 ist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Über im Ort bestehende Busverbindungen, insbesondere den "Schnelllinien" 44 oder 45, die Richtung Griesheim fahren, finden Sie einen Anschluss zur Straßenbahn, die Sie nach Darmstadt befördert.

Weiter verfügt die Stadt über einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Frankfurt - Mannheim, auch bekannt als Riedbahn.

In Gernsheim sind verschiedene Schulen vorhanden. Eine Grundschule, eine Gesamtschule, das Gymnasium Gernsheim sowie eine Förderschule.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

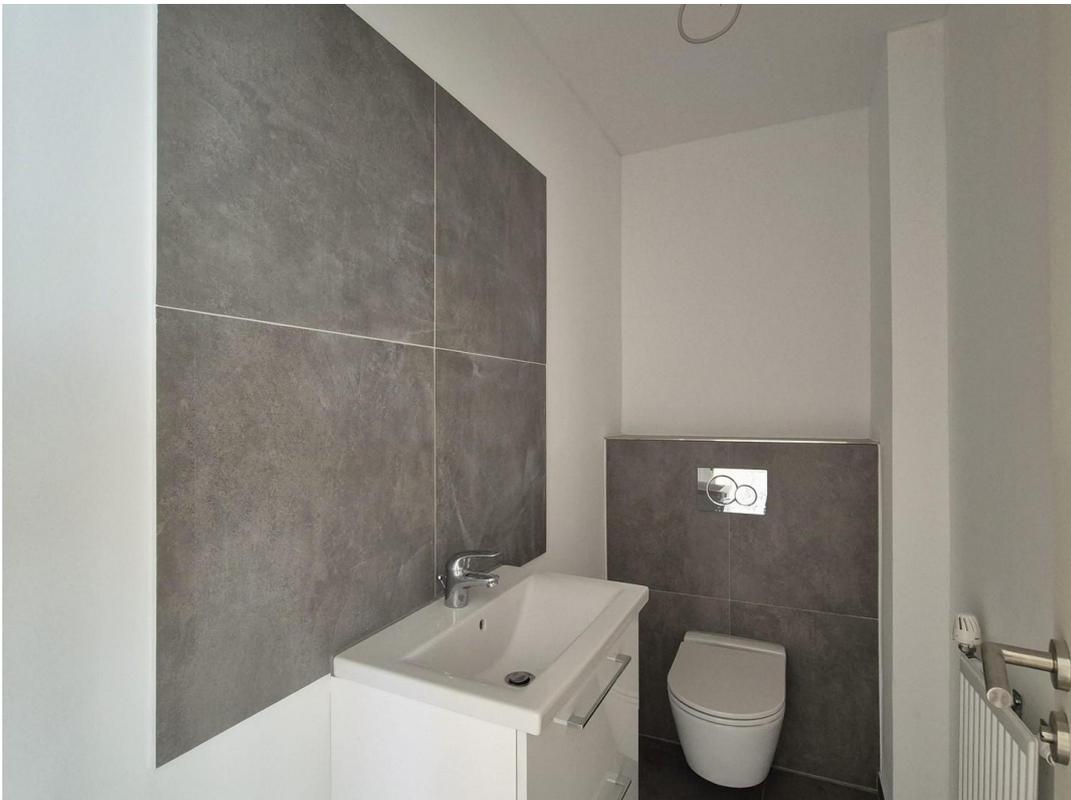


Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Gäste WC

Exposé - Galerie



Vorderseite Haus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

