

Exposé

Terrassenwohnung in Gernsheim

**Erstbezug nach Modernisierung in zentraler Lage
Gernsheims - 50m² Terrasse!**



Objekt-Nr. **OM-312940**

Terrassenwohnung

Verkauf: **199.999 €**

Telefon: 0176 76174929

Mobil: 0176 76174926

64579 Gernsheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort einziehen und sich zuhause fühlen – diese 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines umfassend modernisierten Mehrfamilienhauses ermöglicht Ihnen einen unkomplizierten Start ohne Renovierungsaufwand. Möbel aufstellen, Sachen auspacken und das angenehme Gefühl genießen, als Erstbewohner in einem komplett erneuerten Zuhause anzukommen.

Das Gebäude mit insgesamt vier Wohneinheiten wurde vollständig modernisiert. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Erneuerung der Wasser- und Elektroinstallationen
- Installation neuer, moderner Badezimmer
- Austausch sämtlicher Bodenbeläge
- Dämmung von Dach, Außenwänden und Kellerdecke
- Einbau dreifach verglasteter, größtenteils bodentiefer Fenster
- Installation neuer Rollläden, teilweise elektrisch bedienbar
- Anpassung der Raumaufteilung an aktuelle Wohnstandards
- Modernisierung des Kellerbereichs
- Umgestaltung der Außenanlagen
- Installation eines neuen Warmwasserspeichers sowie Optimierung der Heizungsanlage

Die Terrasse wurde bewusst in ihrem aktuellen Zustand belassen, um dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit zu bieten, diese individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf Wunsch übernehmen wir gerne die Modernisierung und Ausstattung nach Ihren Wünschen.

Die Wohnung bietet auf etwa 87 m² eine großzügige Wohnfläche mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur, mit 50 m² außergewöhnlich großen Terrasse lädt zum Entspannen ein. Weiterhin verfügt die Wohnung über ein großes Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie eine Diele. Der beigefügte Grundriss vermittelt Ihnen eine anschauliche Übersicht der Raumaufteilung. Ein rund 8 m² großes Kellerabteil sowie zwei Stellplätze, die separat jeweils für 10.000 € erworben werden können, ergänzen das Angebot.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage der Immobilie bietet alle Vorzüge einer optimalen Anbindung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, und ein Einkaufszentrum mit einer Vielzahl an Geschäften ist nur drei Autominuten entfernt. In direkter Umgebung finden Sie zudem Ärzte, Restaurants, Sportstätten und den Ortskern. Weitere Details dazu sind im Lageplan vermerkt.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Rheinpark, der nur fünf Gehminuten entfernt liegt. Hier können Sie bei einem Spaziergang entlang des Rheins und des Sportboothafens entspannen oder die örtlichen Restaurants mit Blick aufs Wasser genießen. Ebenfalls in der Nähe befinden sich ein Fußballplatz, ein Skatepark, ein Kanusportverein und ein Grillplatz. Eine Fähre ermöglicht bei Bedarf die Überfahrt auf die andere Rheinseite.

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

Wenn dieses Angebot Ihr Interesse weckt, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme und stehe Ihnen gern für eine Besichtigung zur Verfügung!

Ausstattung

Video der Visualisierungen

<https://youtu.be/5Qs7qUzXiT4>

Impressum

Net4Venture

Philipp Lehmkuhl

Am Schleifweg 16

55128 Mainz

USt-IdNr: DE815885990

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad

Lage

Gernsheim, malerisch im südlichen Hessen gelegen, befindet sich rund 18 Kilometer südwestlich von Darmstadt und erstreckt sich idyllisch am Rhein in der Oberrheinischen Tiefebene, mitten im Hessischen Ried.

Dank seiner hervorragenden Anbindung an die Autobahn 67, die Bundesstraßen 44 und 426, die Landesstraße 3112 sowie die Kreisstraße 203 ist Gernsheim optimal ins überregionale Straßennetz eingebunden.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Die Schnellbuslinien 44 und 45 bieten eine direkte Verbindung nach Griesheim und ermöglichen dort den Umstieg auf die Straßenbahn in Richtung Darmstadt.

Zudem verfügt die Stadt über einen eigenen Bahnhof an der Riedbahnstrecke, die Frankfurt und Mannheim verbindet.

Im Bildungsbereich bietet Gernsheim eine gute Auswahl mit einer Grundschule, einer Gesamtschule, dem Gernsheimer Gymnasium sowie einer 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



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich ohne Möbel

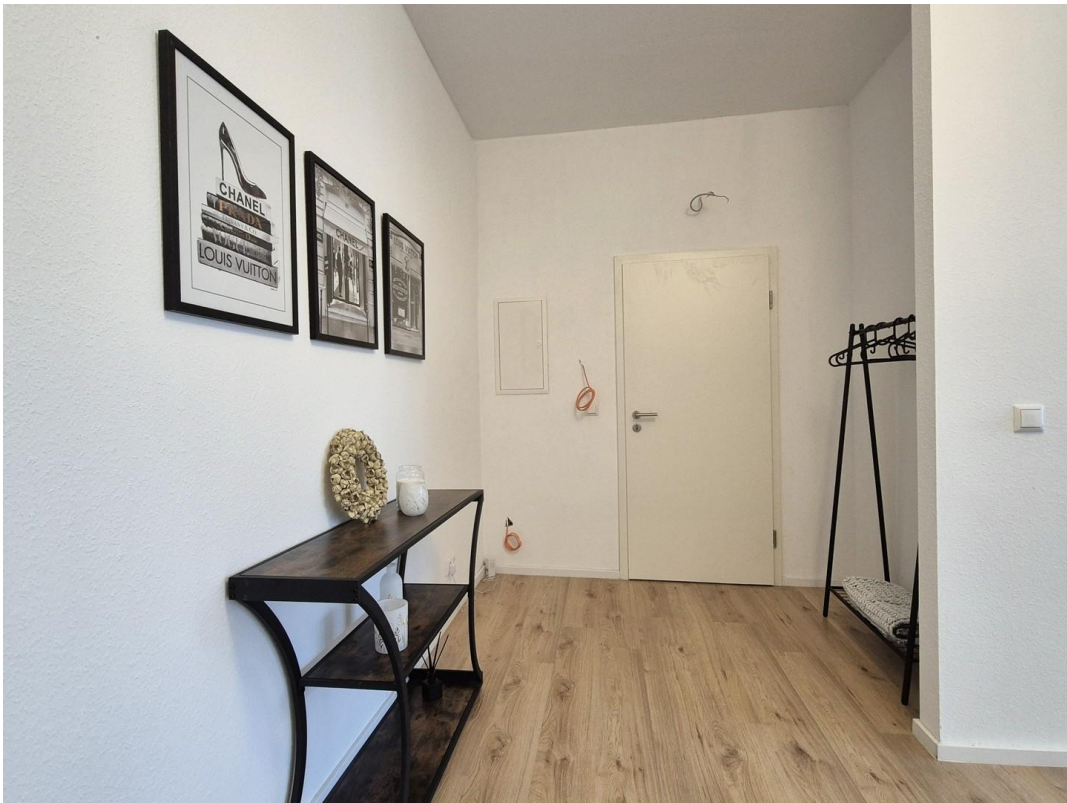


Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Terrasse mit 50 m²



Eingang

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer ohne Möblierung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Möblierung



Haus von der Straßenseite

Exposé - Grundrisse

