

# Exposé

## Terrassenwohnung in Gernsheim

### Modernisierte Terrassenwohnung in zentraler Lage Gernsheims



Objekt-Nr. **OM-312940**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **249.000 €**

Telefon: 0176 76174929

Mobil: 0176 76174926

64579 Gernsheim  
Hessen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und direkt wohlfühlen – diese 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre 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

Auf etwa 87 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse lädt zum Verweilen ein. Dazu kommt ein großzügiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie eine Diele. Der beigefügte Grundriss gibt Ihnen einen genauen Überblick über die Raumaufteilung. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein rund 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil und zwei Stellplätzen, die zusätzlich erworben werden. Optional kann ein Gartengrundstück im Hinterhof mit ca. 90 m<sup>2</sup> erworben werden.

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

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

Durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn 67 sowie die Bundesstraßen 44 und 426, die Landesstraße 3112 und die Kreisstraße 203, ist Gernsheim bestens mit dem überregionalen Straßennetz verknüpft.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist in Gernsheim gut ausgebaut. Besonders die Schnellbuslinien 44 und 45, die nach Griesheim führen, bieten eine direkte Verbindung zur Straßenbahn Richtung Darmstadt.

Darüber hinaus verfügt die Stadt über einen eigenen Bahnhof an der Riedbahnstrecke, die zwischen Frankfurt und Mannheim verläuft.

Im Bildungsbereich ist Gernsheim ebenfalls gut aufgestellt: Hier finden sich eine Grundschule, eine Gesamtschule, das Gernsheimer Gymnasium 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse mit 50 m<sup>2</sup>



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Eingang



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Haus von der Straßenseite

# Exposé - Grundrisse

