

Ginsheim-Gustavsburg

# Moderne Eigentumswohnung mit Süd-West-Garten, Einzelgarage und Carport in Ginsheim

Objektnummer: 25059006



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

KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25059006
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

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



VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine gehobene Ausstattung. Die im Jahr 1998 fertiggestellte Immobilie ist Bestandteil einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit nur drei Parteien und befindet sich in unverbaubarer Randlage von Ginsheim. Der durchdachte Grundriss trennt den Wohn-/Essbereich mit offener Küche harmonisch von den Schlafräumen, dem Badezimmer und dem Gäste-WC. Großzügige, zum Teil bodentiefe Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und bieten sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer Zugang zur der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse und den Garten. Die Wohnung wurde im Jahre 2015 umfangreich modernisiert. Hierzu zählt die Neugestaltung des Tageslichtbadezimmers mit einer großen walk in Dusche, die Erneuerung der Fußbodenbeläge als auch die Elektrifizierung der Rollläden. Die Einbauküche wurde mit neuen Elektrogeräten ausgestattet. 2024 ist die zur Wohnung gehörende Garage mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet worden. Die am Haus befindliche Garage verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Garten. Für ein weiteres Fahrzeug steht ein Carport zur Verfügung. Als sehr komfortabel erweist sich der abgeschlossene ca. 15 m<sup>2</sup> große Kellerraum, der zur Wohnung zählt. Zur gemeinschaftlichen Nutzung dient ein Waschraum mit zugeordneten Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Nähe. Die Stadtbusanbindung nach Mainz sowie die Nähe zur Autobahn ermöglichen eine bequeme Mobilität. Auch der hohe Freizeitwert der Gegend trägt zur Attraktivität dieser Immobilie bei, da diverse Freizeitaktivitäten und Erholungsangebote in kurzer Entfernung erreichbar sind. Mit zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden, präsentiert sich diese Wohnung in hervorragendem und zeitgemäßem Zustand. Sie bietet besten Wohnkomfort in einer angenehmen und gut angebundenen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieser ansprechenden Immobilie.

Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Ausstattung und Details

- kleine Eigentümergemeinschaft von nur 3 Parteien
  - unverbaute Randlage
  - umfangreich modernisiert
  - offene Küche/ Einbauküche
  - Gäste-WC mit Tageslicht
  - Tageslichtbadezimmer mit großer walk in Dusche
  - Terrasse und Garten nach Süd-Westen ausgerichtet
  - elektrische Rollläden
  - Etagenheizung
  - Gartenhaus
  - Einzelgarage mit Zugang zum Garten
  - großer abgeschlossener Kellerraum (ca. 15 m<sup>2</sup>)
  - gemeinschaftlicher Waschraum
  - neues, elektrisches Garagentor
  - Carport
  - hervorragende Infrastruktur  
(Stadtbusanbindung Mainz; Autobahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar)
  - hoher Freizeitwert
- Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:
- 2024 Einbau eines elektrischen Garagentores mit Fernbedienung und codiertem Zugang
  - 2017 Treppenhaus neu angelegt
  - 2015 Tageslichtbadezimmer saniert und neu gestaltet
  - 2015 Fußbodenbeläge erneuert
  - 2015 Küchenelektrogeräte und Spülbecken erneuert
  - 2015 Rollläden elektrifiziert mit Fernbedienung



Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Alles zum Standort

Ginsheim-Gustavsburg ist eine Stadt im Hessischen Ried an der Mündung des Mains in den Rhein. Die Stadt grenzt an die Landeshauptstadt Wiesbaden und die Landeshauptstadt Mainz in Rheinland-Pfalz. Sie hat etwa 17.000 Einwohner. Die Doppelstadt besteht aus zwei unterschiedlichen Ortsteilen: Gustavsburg, direkt an der Mainmündung gelegen, entwickelte sich im 18. Jahrhundert zu einem bedeutenden Industriestandort. Sehr bekannt war das MAN Werk Gustavsburg, ehemals eines der größten Hochbauunternehmen der Welt, das zahlreiche bekannte Brückenbauwerke in Deutschland errichtete. Ginsheim, ehemals ein landwirtschaftlich geprägter Ort und heute hauptsächlich Wohnstandort profitiert von seiner Lage am Rheinufer. Es bestehen vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Fahrradfahren und Wassersport. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen den Großstädten Frankfurt, Mainz und Wiesbaden. Sie bietet zudem optimale Autobahnanbindungen (A60 und A671) an das gesamte Rhein-Main-Gebiet, insbesondere auch zum internationalen Flughafen Frankfurt/Main, sowie gute Bus-, S-Bahn- und Zugverbindungen. Ein breit gefächertes Kindergarten- und Schulangebot wissen insbesondere Familien mit Kindern zu schätzen. Für ein breites Freizeitangebot stehen zudem diverse Sportanlagen und Vereine zur Verfügung.

Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 121.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25059006 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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