

Gensingen – Gensingen

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf eingewachsenem Grundstück in Top-Lage

CODE DU BIEN: 24420009



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 672 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24420009
Surface habitable	ca. 194 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

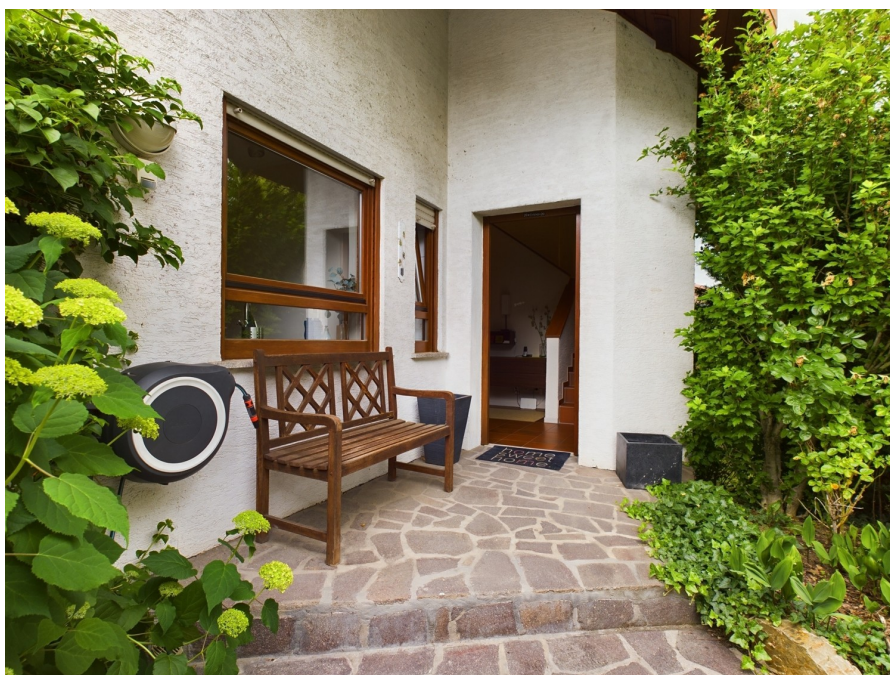
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	255.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété

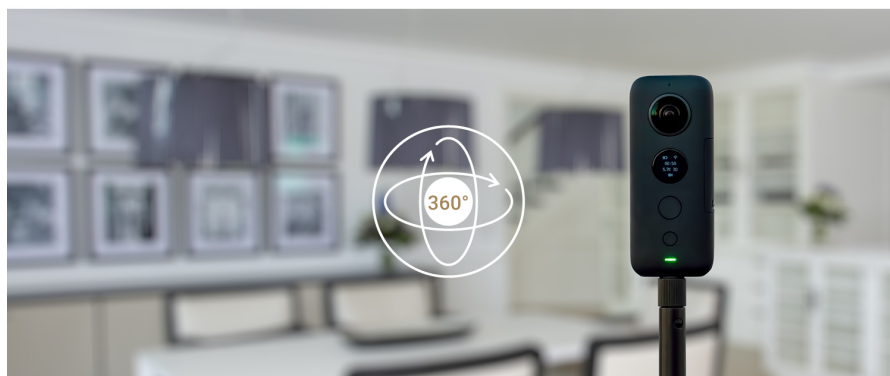


CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06132 - 42 20 380

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06132 - 422 03 80

Shop Ingelheim/Bingen | Römerstraße 8 | 55218 Ingelheim | [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)



CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## Une première impression

Diese großzügige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 672 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz und Komfort für eine große Familie. Das 1988 erbaute und von 2008 bis 2015 fortlaufend renovierte Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über zahlreiche Annehmlichkeiten. Insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, verteilen sich auf 2 Etagen. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, während sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Tageslicht befindet. Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Zimmer, einer Küche, einem Bad und einer Abstellkammer. Diese Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang seitlich am Haus und bietet somit die Möglichkeit zur Vermietung oder Nutzung als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung in allen Zimmern ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Die Gas-Zentralheizung wurde 1989 installiert und sorgt für effizientes Heizen. Ein Kaminofen kann nachgerüstet werden. Die doppelt verglasten Holz-Isolierfenster wurden ebenfalls 1989 eingebaut und bieten zusammen mit der Zwischensparrendämmung im Dach eine gute Wärmedämmung. Das Garagendach wurde 2015 erneuert, und es gibt eine Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander sowie einen gepflasterten PKW-Stellplatz vor der Garage. Das ca. 672 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über einen eingewachsenen Garten, einen Vorgarten mit Teich und zwei blickgeschützte Terrassen. Die Terrassen in Süd-/West-Ausrichtung bieten genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über eine praktische Speisekammer. Zusätzlichen Stauraum bietet die Vollunterkellerung des Hauses mit zwei weiteren Räumen als Nutzfläche. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet den Bewohnern viel Privatsphäre. Die nah gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel sorgen für eine gute Infrastruktur. Diese Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt und ist ideal für eine Familie, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause ist.

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## Détails des commodités

- 2008 bis 2015 fortlaufend renoviert
- 672 m<sup>2</sup> großes, eingewachsenes Grundstück mit Garten und Teich im Vorgarten
- zwei blickgeschützte Terrassen
- Einliegerwohnung, ca. 38 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, Küche, Bad, Abstellkammer; separater Eingang seitlich am Haus
- Doppelgarage ca. 50 m<sup>2</sup> für zwei Fahrzeuge hintereinander
- gepflasterter PKW-Stellplatz vor der Garage
- Garagendach 2015 saniert
- Gas-Zentralheizung 1989, Fußbodenheizung in allen Zimmern
- Einbauküche mit Elektrogeräten und Speisekammer
- 2-Fach verglaste Holz-Isolierfenster 1989
- Zwischensparrendämmung im Dach
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Gäste-WC mit Tageslicht im Erdgeschoss
- weitere Nutzfläche durch Vollunterkellerung

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## Tout sur l'emplacement

Gensingen ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz mit über 3.600 Einwohnern. Sie gehört der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen an, die ihren Verwaltungssitz in der Verbandsgemeinde Sprendlingen hat. Die Ortsgemeinde liegt in Rheinhessen zwischen Mainz und Bad Kreuznach an der Nahe. Unmittelbare Nachbargemeinden sind Grolsheim, Bingen am Rhein, Horrweiler, Welgesheim, Biebelsheim, Bad Kreuznach und Langenlonsheim. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Globus, Aldi, Lidl, Globus Bauhaus etc.), Kindertagesstätten und Grundschulen sind vor Ort vorhanden. Ebenfalls befinden sich mehrere Ärzte und Arztpraxen in Gensingen und den umliegenden Orten. Verkehrsanbindung: Südlich von Gensingen endet der vierstreifige Ausbau der Bundesstraße 41, die in die Bundesautobahn 61 übergeht. Nach Norden besteht eine Verbindung von der Bundesstraße 41 (alt) zum Autobahndreieck Nahetal, wo das westliche Ende der Rhein-Main-Linie der Bundesautobahn 60 mit der BAB61 verbunden ist. Am Bahnhof Gensingen halten die Züge der Nahetalbahn und der Rheinhessenbahn, die in Richtung Bingen, Mainz, Bad Kreuznach und Worms verkehren.

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Wilde-Schlaak & Kim Ricci-Schlaak

---

Römerstraße 8 Ingelheim  
E-Mail: [ingelheim@von-poll.com](mailto:ingelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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