

Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden und zusätzlichem Baufenster nahe Altrheinpromenade

???????? ??????????: 24059013



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

???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 510 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24059013	????? ???????	598.000 EUR
?????????????	ca. 185 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	5		
?????????????		?????????	????????
?????????????	3	?????????????????	
????? ??????????????	1959	?????????????????????????	ca. 98 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ?????????????

???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	320.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.01.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



??????? ???????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | moerfelden.walldorf@von-poll.com



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



**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



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

?? ?????????



??????? ???????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

??? ?????? ???????????

Wohnen, wo andere Ruhe und Erholung suchen! Am Rande des historischen Stadtkerns, wenige Schritte von der Altrheinpromenade entfernt, wurde Ende der 50er Jahre dieses Zweifamilienhaus nach Art einer Hofreite in solider Bauweise errichtet. So stehen neben dem großzügigen Hof mit Pflanz- und Blumenbeeten diverse Nebengebäude zur Verfügung. Auch ein zusätzliche Bebauung ist möglich. Entsprechend dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan könnte hier ein weiteres Gebäude mit 2 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss errichtet werden. Das im vorderen Teil des Grundstücks befindliche Zweifamilienhaus wurde fortlaufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über 2 abgeschlossene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 185 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen ca. 96 m<sup>2</sup> auf die 4-Zimmer -Erdgeschosswohnung mit Küche, 2 Tageslichtbädern und einer großen Terrasse zum Innenhof. Die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 89 m<sup>2</sup> verfügt aktuell über 3 Zimmer mit Küche, einem großen Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und separater Dusche und einem ebenfalls zum Innenhof ausgerichteten Balkon. Durch das Entfernen einer Zwischenwand entstand hier ein rund 32 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, das sich über die gesamte Haustiefe erstreckt. Ein Rückbau ist mit geringem Aufwand möglich, so dass auch hier wieder ein viertes Zimmer entstehen kann. Die Zimmerdecken sind vollständig abgehängt und mit Downlights ausgestattet. Das Dachgeschoss verfügt über weitläufigen Stauraum. Die Dachgeschossdecke wurde bereits gedämmt, die Dacheindeckung bereits erneuert. Sowohl der Balkon im Oberschoss als auch die Terrasse im Erdgeschoss sind nach Süd-Westen ausgerichtet und garantieren somit viele Sonnenstunden. Das durchgängig vom Keller- bis zum Obergeschoss geführte Treppenhaus präsentiert sich durch eine großflächige Verglasung sehr hell. Die hier angebotene Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch Selbstnutzer, für generationenübergreifendes Wohnen, künstlerisch ambitionierte Menschen, für Bastler, Wassersportbegeisterte, für alle, die sich ein naturnahes Leben in idyllischer Umgebung bei hervorragender Infrastruktur wünschen.

??????? ???????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

???????????????? ???? ??????????

- Randlage historische Altstadt in zweiter Reihe zur Altrheinpromenade
- gepflegtes Zweifamilienhaus
- modernisiert/ saniert
- unterkellert
- großer Hof
- diverse Nebengebäude
- zusätzliches Baufenster vorhanden
- Brunnen

Durchgeführte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:

2020 Hauseingangstür erneuert

2015 Badezimmer 1.OG saniert und neu gestaltet

2015 Elektrik incl. Sicherungskasten im 1.OG erneuert

2010 Brenner der Heizungsanlage erneuert

2001 Sicherungskasten im Keller erneuert

1989 Elektrik Erdgeschoss erneuert

1989 Badezimmer Erdgeschoss saniert und neu gestaltet

1989 sämtliche Türen im Erdgeschoss incl. Zarge u. Laibung erneuert

??????? ????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 320.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.



???????? ??????????: 24059013 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg/ Ginsheim

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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