

Gensingen – Gensingen

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

CODICE OGGETTO: 24420009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24420009
Superficie netta	ca. 194 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

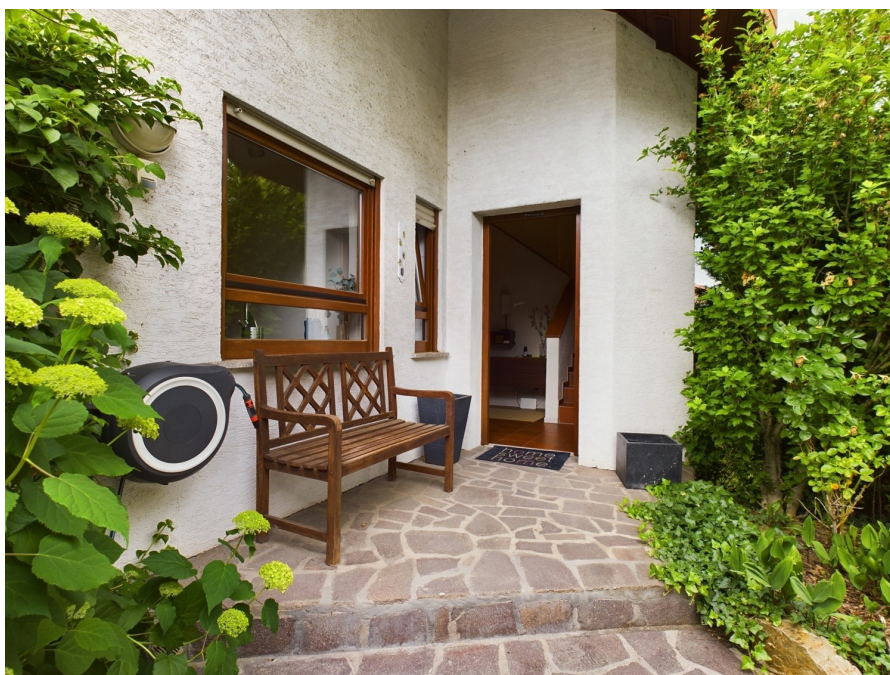
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	255.90 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.06.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà



**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)





CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà



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

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



CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24420009 - 55457 Gensingen – Gensingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)