

Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit WEG-Aufteilung in zentraler Lage

Objektnummer: 23059003



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

KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 371 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 410 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

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

Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Auf einen Blick

|               |                        |                       |   |
|---------------|------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer  | 23059003               | Kaufpreis             | 840.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 371 m <sup>2</sup> | Haustyp               | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform      | Satteldach             | Provision             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      | Zustand der Immobilie | saniert   |
| Zimmer        | 14                     | Bauweise              | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 9                      | Nutzfläche            | ca. 81 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer    | 5                      | Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche   |
| Baujahr       | 1905                   |                       |   |
| Stellplatz    | 5 x Freiplatz          |                       |   |

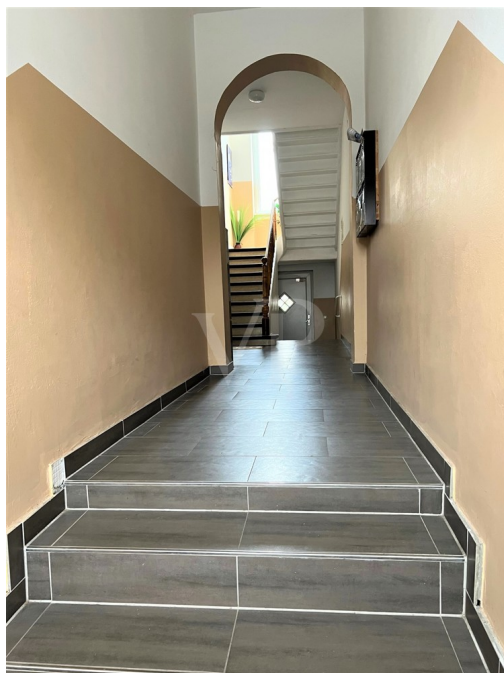
Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Die Immobilie





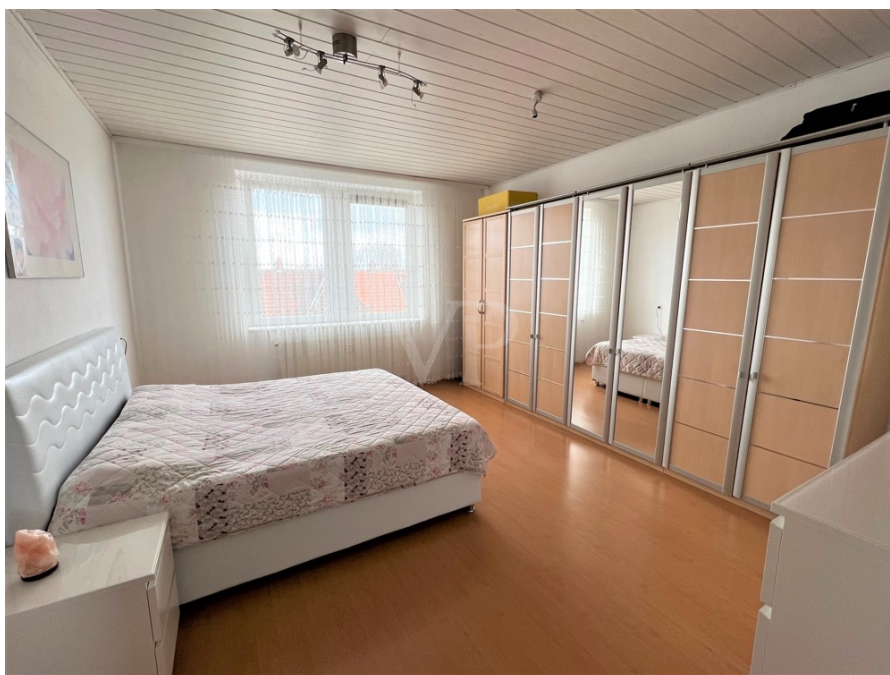
Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / 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: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus im Stadtteil Gustavsburg befindet sich in fußläufiger Lage zum Bahnhof. Das ursprünglich um 1905 errichtete Objekt ist als Kulturdenkmal eingetragen. Es verfügt über insgesamt 5 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad (ca. 71 qm) 1. Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon (ca. 87 qm) 2. Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon (ca. 87 qm) 3. Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad (ca. 82 qm) Dachgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad (ca. 44 qm) Hiervon sind 3 Wohnungen vermietet, 2 Wohnungen werden von den Eigentümern bewohnt und nach Verkauf freigestellt. Die Immobilie wurde fortlaufend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die bereits durchgeführte Aufteilung der Liegenschaft nach WEG ermöglicht dem künftigen Eigentümer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sollten wir Ihr Interesse an dieser zentral im Rhein-Main-Gebiet gelegenen Immobilie geweckt haben, stehen wir Ihnen gern für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
- fortlaufend saniert
- WEG-Aufteilung ist bereits erfolgt
- fußläufige Lage zum Bahnhof
- zentral im Rhein-Main-Gebiet gelegen
- hervorragende Infrastruktur

Durchgeführte Sanierungen/ Modernisierungen:

2020: Elektrik im 1. Obergeschoss erneuert

2015: Elektrik im Dachgeschoss erneuert

1993: Einbau neuer Fenster (Doppelverglasung/ zur Straße mit Schallschutz)

Heizungsanlage erneuert (Gas-ZH)

Mitte der 90er Jahre:

Sämtliche Bäder saniert

Wasserleitungen erneuert

Elektrik erneuert

Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / 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. Die Stadt liegt verkehrsgünstig zwischen den Großstädten Frankfurt, Mainz und Wiesbaden. Gustavsburg 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 vielfältige Freizeitaktivitäten stehen diverse Sportanlagen und Vereine zur Verfügung.



Objektnummer: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / Gustavsburg

## Sonstige Angaben

**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: 23059003 - 65462 Ginsheim-Gustavsburg / 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)