

Gernsheim

# Mehrfamilienhaus und Gewerbeeinheit mit bestehenden Mieteinnahmen und Ertragspotenzial

CODE DU BIEN: 25223031



PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 387 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 507 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25223031 - 64579 Gernsheim

- 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: 25223031 - 64579 Gernsheim

## En un coup d'œil

|                       |                        |                              |   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25223031               | Prix d'achat                 | 729.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 387 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Type de toiture       | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 15                     | Modernisation / Rénovation   | 1992  |
| Chambres à coucher    | 10                     | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains       | 4                      | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction | 1924                   | Surface de plancher          | ca. 103 m <sup>2</sup>  |
|                       |                        | Aménagement                  | WC invités  |

CODE DU BIEN: 25223031 - 64579 Gernsheim

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Combustible liquide

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25223031 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25223031 - 64579 Gernsheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25223031 - 64579 Gernsheim**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, baulich verbundenes Mehrfamilienhaus mit zwei separaten Eingängen zur Straßenseite, gelegen auf einem ca. 507 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Immobilie bietet insgesamt ca. 387 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf Wohneinheiten, sowie ca. 103 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

Der denkmalgeschützte Gebäudeteil umfasst im Erdgeschoss eine nicht vermietete Gewerbeeinheit (ca. 103 m<sup>2</sup>) sowie eine freie 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss (ca. 73 m<sup>2</sup>) – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung mit Entwicklungschancen.

Der später errichtete, nicht denkmalgeschützte Gebäudeteil besteht aus vier vermieteten Wohneinheiten mit 2 bis 4 Zimmern und einer Gesamtwohnfläche von ca. 314 m<sup>2</sup>. Die Mieterstruktur ist stabil. Ergänzt wird das Angebot durch vier Doppelparker-Stellplätze und vier separate Abstellräume.

Die Immobilie wurde zuletzt 1992 umfassend modernisiert. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Ölheizung. Die Ausstattung ist funktional und bietet Raum für individuelle Aufwertungen.

Die zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten macht das Objekt attraktiv für Familien, Paare und Senioren.

Darüber hinaus kann die Immobilie – insbesondere durch den denkmalgeschützten Teil – interessante steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen geltender Abschreibungsregelungen bieten, was sie auch aus finanzierungstechnischer Sicht zu einer attraktiven Investition macht.

Fazit:

Eine vielseitige Wohn- und Gewerbeimmobilie mit klarer Gebäudestruktur, stabiler Vermietungssituation, steuerlichem Optimierungspotenzial und attraktivem Entwicklungsspielraum – ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen und sich vor Ort zu überzeugen.

**WICHTIG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

CODE DU BIEN: 25223031 - 64579 Gernsheim

## Détails des commodités

- \* Fliesen
- \* Teppichböden
- \* Rollläden
- \* Treppenhaus in Granit ausgestattet

**CODE DU BIEN: 25223031 - 64579 Gernsheim**

## Tout sur l'emplacement

Im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet gelegen bietet die Schöffersstadt Gernsheim im südhessischen Kreis Groß-Gerau ein breites Kultur- und Freizeitangebot und damit Lebensqualität für jedes Alter und jede Lebenssituation.

Das Stadtbild von Gernsheim wird geprägt von zahlreichen liebevoll restaurierten Fachwerkgebäuden, allen voran das historische Rathaus. Weitere Sehenswürdigkeiten wie der Schöffersplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffers" und die St. Magdalenenkirche schmücken das Stadtbild. Der Gernsheimer Hafen mit seinen Yachten, der Golfplatz sowie die wunderbare Naturlandschaft des hessischen Rieds ziehen Touristen als Ausflugsziel an. Das Rheinische Fischerfest, eine der bekanntesten Veranstaltungen in der Region, lockt im Sommer viele Menschen aus der Umgebung an und prägt das Miteinander der Einwohner.

Die angrenzenden Wälder sind durchzogen von einem Netz an Rad- und Wanderwegen, die zur Bewegung im Freien einladen. Die Nähe zu den Großstädten Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair mit der großen Vielfalt an Kultur, kulinarischen Angeboten und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich die Natur vor der Haustür zu genießen. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in weniger als 20 Minuten über die Autobahn oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Gernsheim ist durch die Autobahn A 67 und die Bundesstraßen B 44 und B 426 sowie durch eine Station der Regionalbahn Frankfurt-Mannheim, eine Rheinfähre und einen Handelshafen erschlossen und verkehrstechnisch optimal im Rhein-Main Gebiet eingebunden. Im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet gelegen bietet die Schöffersstadt Gernsheim im südhessischen Kreis Groß-Gerau ein breites Kultur- und Freizeitangebot und damit Lebensqualität für jedes Alter und jede Lebenssituation.

Das Stadtbild von Gernsheim wird geprägt von zahlreichen liebevoll restaurierten Fachwerkgebäuden, allen voran das historische Rathaus. Weitere Sehenswürdigkeiten wie der Schöffersplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffers" und die St. Magdalenenkirche schmücken das Stadtbild. Der Gernsheimer Hafen mit seinen Yachten, der Golfplatz sowie die wunderbare Naturlandschaft des hessischen Rieds ziehen Touristen als Ausflugsziel an. Das Rheinische Fischerfest, eine der bekanntesten Veranstaltungen in der Region, lockt im Sommer viele Menschen aus der Umgebung an und prägt das Miteinander der Einwohner.

Die angrenzenden Wälder sind durchzogen von einem Netz an Rad- und Wanderwegen, die zur Bewegung im Freien einladen. Die Nähe zu den Großstädten Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair mit der großen Vielfalt an Kultur, kulinarischen Angeboten und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich die Natur vor der Haustür zu genießen. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in weniger

als 20 Minuten über die Autobahn oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Gernsheim ist durch die Autobahn A 67 und die Bundesstraßen B 44 und B 426 sowie durch eine Station der Regionalbahn Frankfurt-Mannheim, eine Rheinfähre und einen Handelshafen erschlossen und verkehrstechnisch optimal im Rhein-Main Gebiet eingebunden.

CODE DU BIEN: 25223031 - 64579 Gernsheim

## Plus d'informations

**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: 25223031 - 64579 Gernsheim

## Contact

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

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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