

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Gensingen

### Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-417554

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **900.000 €**

55457 Gensingen  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	690,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	275,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige und äußerst vielseitige Zweifamilienhaus mit Mehrfamilienhaus-Potenzial befindet sich in attraktiver Wohnlage von 55457 Gensingen und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Die Immobilie überzeugt durch eine klare Trennung der Wohneinheiten, eine hochwertige Ausstattung und einen gepflegten Gesamtzustand.

Das im Jahr 2003 errichtete Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Raumaufteilung ist optimal durchdacht:

•Obergeschoss ca. 100m<sup>2</sup>:

Separate Wohnung mit 3 Zimmern, Küche mit Einbauküche und Tageslichtbad mit Badewanne. Zusätzlich ein Balkon begehbar von Küche und Wohnzimmer – ideal als eigenständige Wohneinheit oder für erwachsene Kinder.

•Erdgeschoss ca. 100m<sup>2</sup>:

Großzügige Wohnung mit 3 Zimmern, Küche mit Einbauküche und Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie direktem Zugang von Wohnzimmer und Schlafzimmer zur 40qm<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse und angrenzendem Garten, perfekt für Familien und naturnahes Wohnen. Das Erdgeschoss wurde 2021 saniert.

•Kellergeschoss ca. 75m<sup>2</sup>

Ausgebauter Wohnbereich mit 2 Zimmern bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Einbauküche und Tageslichtbad mit Badewanne.

•Nutzfläche Kellergeschoss ca. 72m<sup>2</sup>

Heizungsraum, ein Hauswirtschaftsraum, Abstellraum sowie ein hochwertiger Saunabereich, der für besonderen Wohnkomfort sorgt. Unter der Garage befindet sich ein weiterer Raum der als Werkstatt, Lager etc. genutzt werden kann. Durch den Heizungsraum gelangt man ebenfalls in den Garten.

•Zusätzliche Informationen:

Zum Objekt gehören eine Garage, ein Carport sowie 4 weitere Stellplätze vor dem Haus.

Es besteht ein Glasfaseranschluss, Wasserenthärter, eine Hebeanlage und die Fenster sind 2-fach verglast. Die Badezimmer verfügen alle zusätzlich über ein Bidet. Das Treppenhaus ist gefliest und die Stufen aus Granit. Die Dachgaube sorgt für zusätzlichen Raum. Der Speicher ist gedämmt und kann nach Bedarf ausgebaut werden.

Die Immobilie wird über eine Gasheizung beheizt, kombiniert aus Fußbodenheizung und klassischen Heizkörpern. Hochwertige Parkettböden, geflieste Bäder sowie ein mit PVC ausgestatteter Keller. Kellerfenster mit Lichthöfen sorgen für einen hellen Keller.

Die Immobilie ist verklinkert. Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Die Übergabe erfolgt nach Absprache.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

## Lage

Gensingen liegt im Landkreis Mainz-Bingen in Rheinland-Pfalz, zwischen Mainz, Bingen und Bad Kreuznach. Der Ort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung über die A61, die B41 sowie den Bahnhof Gensingen-Horrweiler mit regelmäßigen Zugverbindungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind vor Ort und in der Umgebung vorhanden. Die Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht



Haus Hinten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Treppenhaus EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Wohnzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Flur Keller



Wohnzimmer Keller

# Exposé - Galerie



Küche Keller



Schlafzimmer Keller

# Exposé - Galerie



Bad Keller

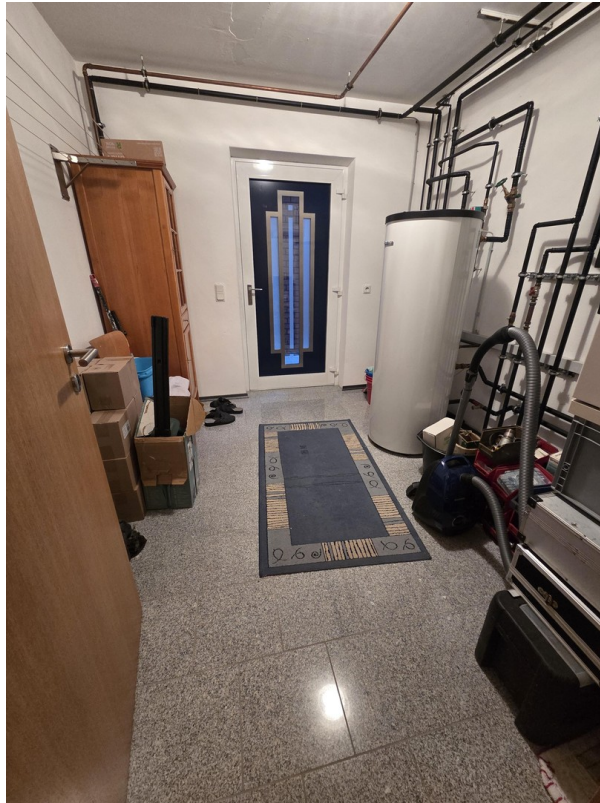


Flur Keller Nutzfläche



HWR Keller Nutzfläche

# Exposé - Galerie



Heizungsraum Keller Nutzfläche



Abstellraum Keller Nutzfläche

# Exposé - Galerie

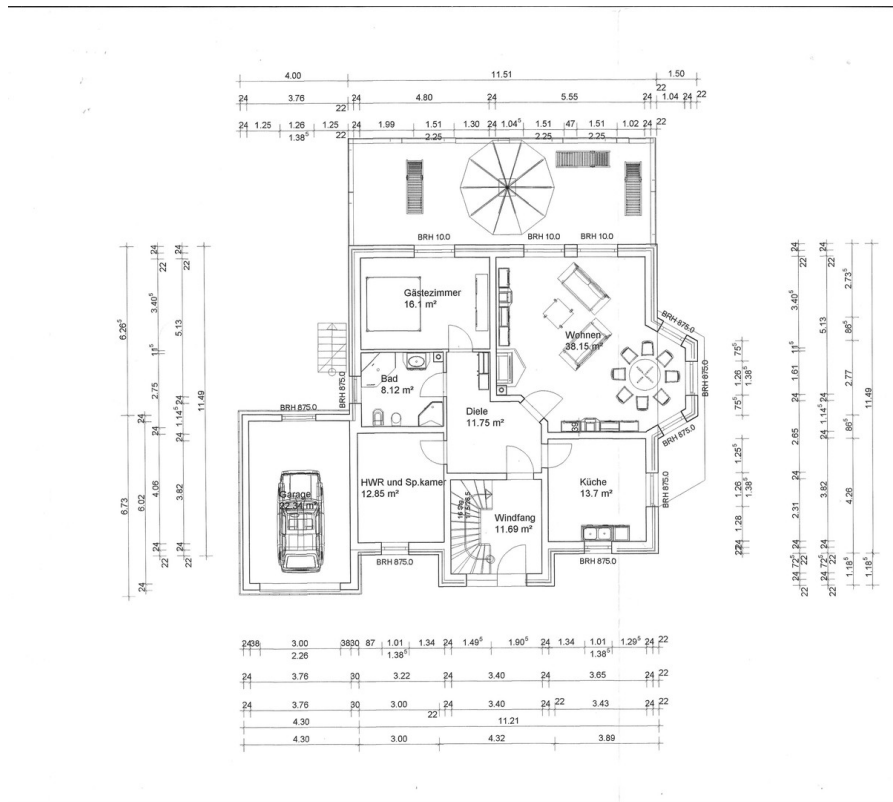


Sauna Keller Nutzfläche

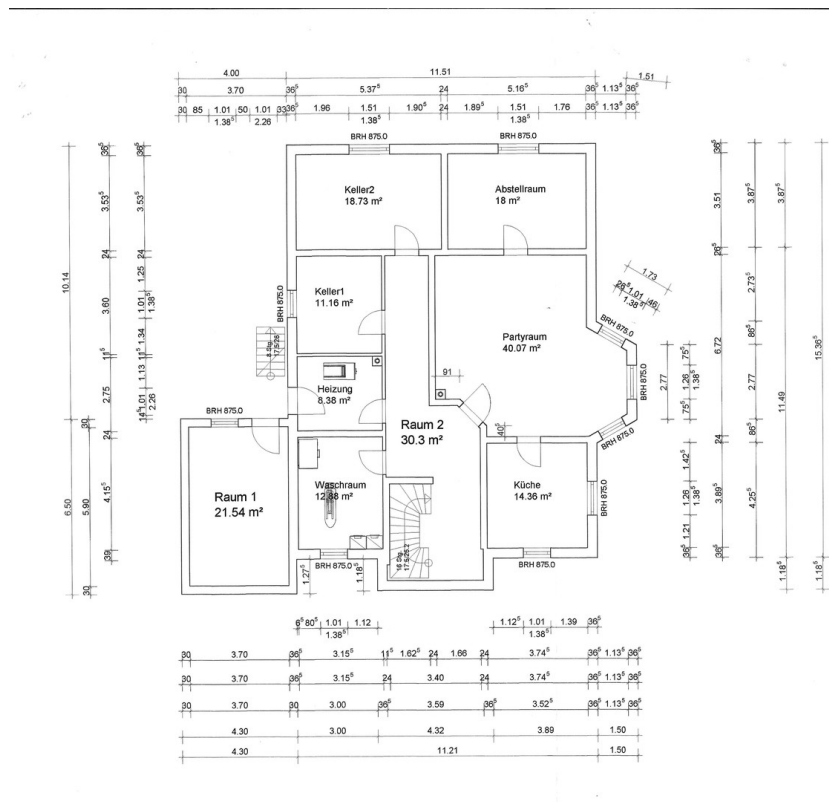


Sauna Keller Nutzfläche

# Exposé - Galerie

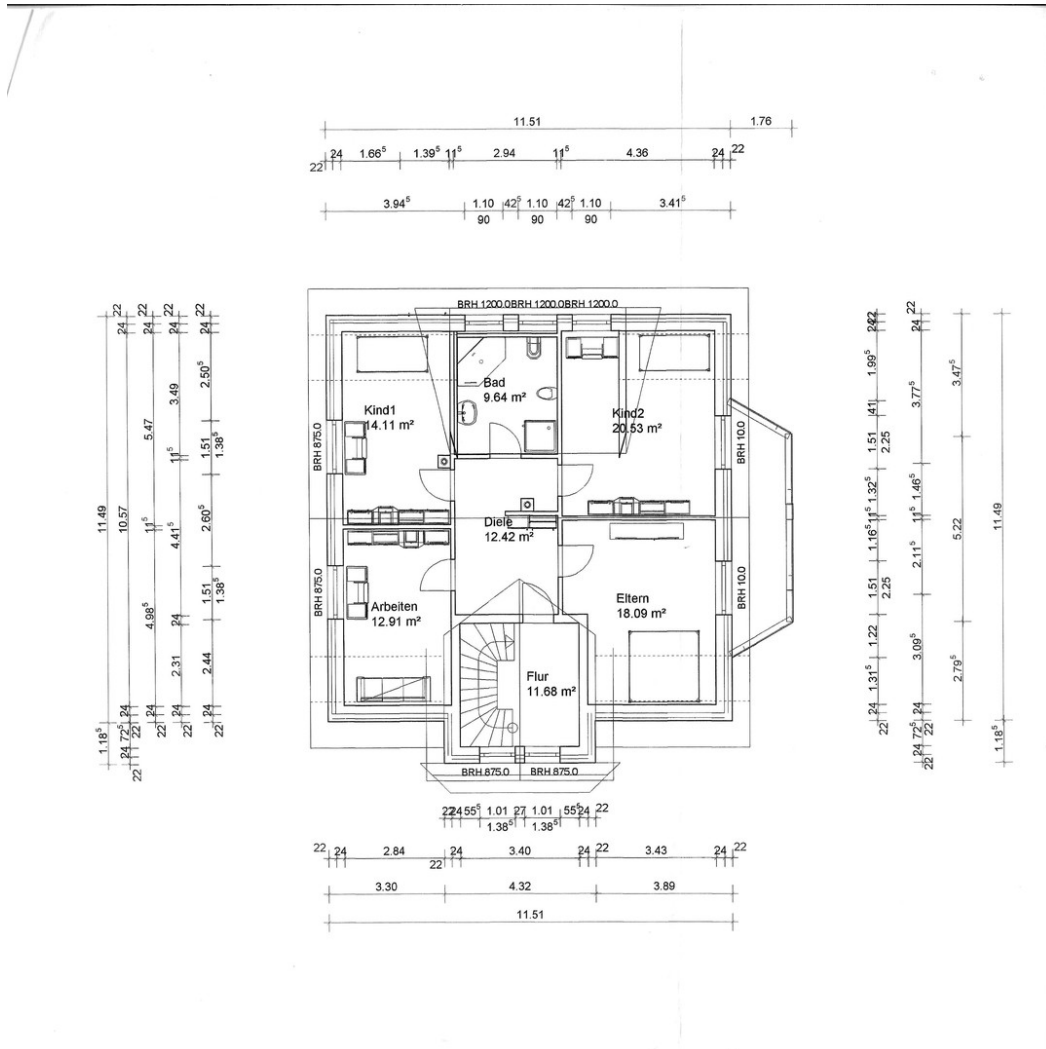


Grundriss EG



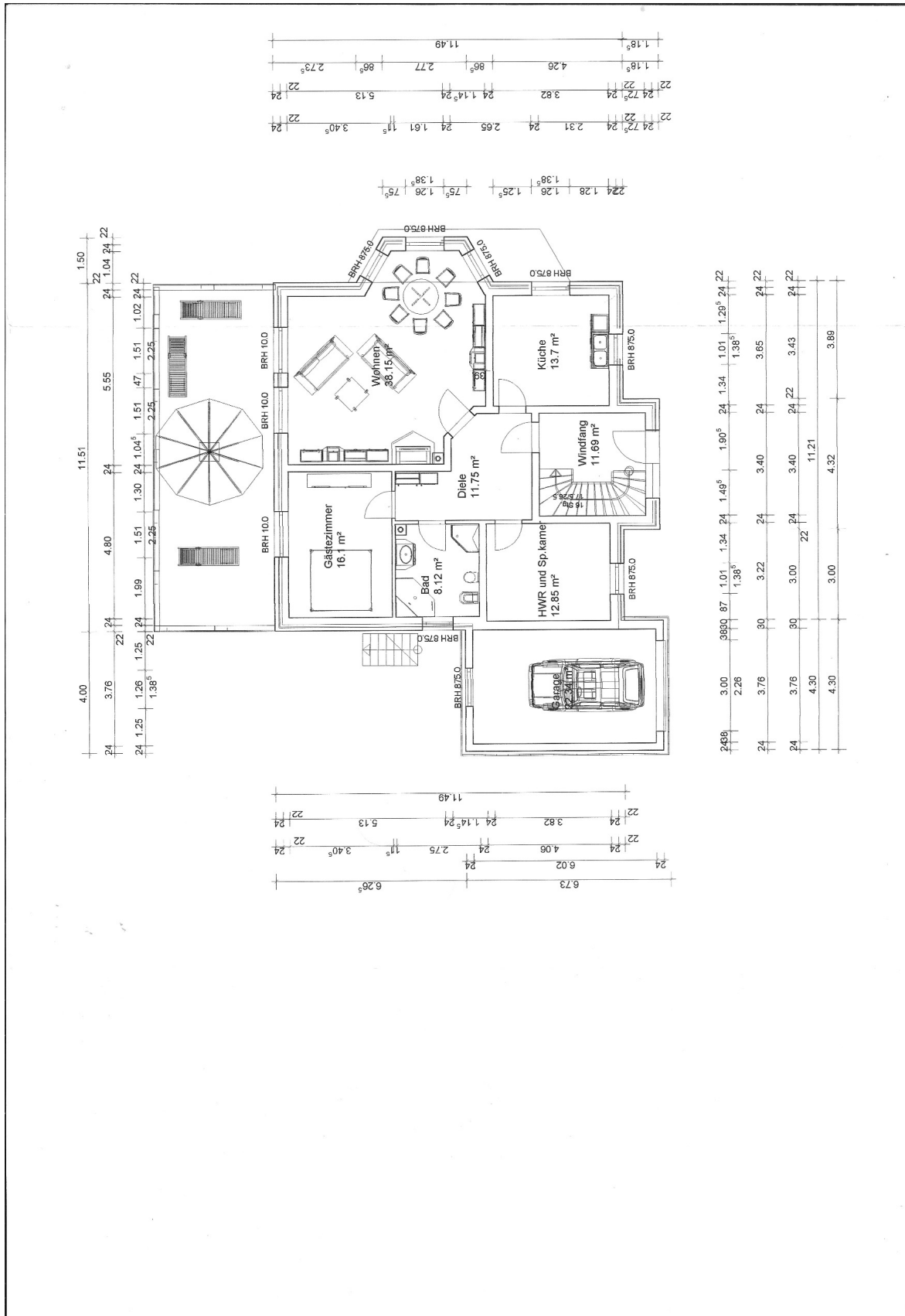
Grundriss Keller

# Exposé - Galerie



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

