

# Exposé

## Wohnung in Gernsheim

**Erstbezug nach Kernsanierung | KfW55 EE | 47 m<sup>2</sup> |  
Bahnhof 2 Min. | Bezugsfertig 09/2026**



**Neubaukomfort mit Charakter.**  
Erstbezug nach Kernsanierung.  
Bezugsfertig ab September 2026

**HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Hohewertige Einbaulösche inklusive
- KfW 55 EE (Energieeffizienzklasse A+)
- PI-Anlage mit Mieterstromkonzept nachhaltig und kosteneffizient
- Fußbodenheizung
- Modernes Badezimmer
- Dezentrale Wohnraumlüftung
- Eigenes Kellerabteil
- 3-fach-verglaste Fenster
- Stellplatz optional anmietbar
- Südsüdrichtung

**ZENTRALE LAGE MIT LEBENSQUALITÄT**

- REWE, ALDI und weitere Geschäfte in nur ca. 2 Minuten zu Fuß
- Arztpraxis in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof in nur ca. 2 Minuten zu Fuß erreichbar – ideale Anbindung nach Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und in die Region
- Rheingromenade in ca. 5 Minuten zu Fuß – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Momente am Wasser

- Ideal für eine Einzelperson oder ein Paar.
- Vermietung an maximal 2 Personen.
- 24 Mindestmietdauer 24 Monate.

ERSTBEZUG. EFFIZIENT. MODERN. NACHHALTIG. | Ein Zuhause zum Wohlfühlen – heute und in Zukunft.

Objekt-Nr. OM-469830

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mennel Schneider Erste Immobilienentwicklung eG&R

Magdalenenstraße 1  
64579 Gernsheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom
Nebenkosten	800 €
Heizkosten	90 €
Summe Nebenkosten	140 €

Miete Garage/Stellpl.	50 €
Mietsicherheit	2.250 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmetermin	01.09.2026
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keine Lust auf steigende Heizkosten im Winter oder Hitze im Sommer? Wir auch nicht. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gernsheim.

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen, hohe Energieeffizienz und zeitlose Ausstattung auf einem Niveau, das man sonst eher aus Neubauten kennt. Als Erstbezug nach umfassender Kernsaniierung erwartet Sie eine Wohnung, die sowohl optisch als auch technisch höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit seinen hellen Räumen und der durchdachten Aufteilung eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtkonzept ein.

Auch in Sachen Energieeffizienz überzeugt die Immobilie: Der KfW-55 EE Standard (Energieeffizienzklasse A+), eine Photovoltaikanlage für Allgemein- und Mieterstrom, moderne 3-fach-Verglasung, Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung sorgen für niedrige Energiekosten und ein ganzjährig angenehmes Raumklima.

Das stilvolle Badezimmer, ein eigenes Kellerabteil sowie die Möglichkeit, einen Stellplatz anzumieten, runden dieses attraktive Angebot ab.

### Ausstattungsmerkmale

- \* Erstbezug nach Kernsaniierung
- \* KfW-55 EE Standard (Energieeffizienzklasse A+)
- \* Fußbodenheizung
- \* Dezentrale Wohnraumlüftung
- \* 3-fach-verglaste Fenster
- \* Hochwertige Einbauküche inklusive
- \* PV-Anlage für Allgemein- und Mieterstrom
- \* Modernes Badezimmer
- \* Eigenes Kellerabteil
- \* Stellplatz optional anmietbar
- \* Südausrichtung

Weitere Wohnungen im Objekt verfügbar

In diesem kernsanierten Gebäude entstehen insgesamt mehrere 2-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 38 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup>. Sprechen Sie uns gerne an, falls diese Wohnung nicht perfekt zu Ihren Anforderungen passt.

Neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Der schwierigste Teil kommt meist erst danach: wieder nach Hause zu fahren, ohne bereits gedanklich den Umzug zu planen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage von Gernsheim und verbindet kurze Wege im Alltag mit einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar. REWE, ALDI sowie weitere Geschäfte befinden sich in der Nähe, sodass Einkäufe auch ohne Auto unkompliziert erledigt werden können. Auch ein Ärztehaus liegt nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine gute medizinische Versorgung direkt vor Ort.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum Bahnhof: Diesen erreichen Sie in nur ca. 2 Minuten zu Fuß. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Pendler, die schnell und bequem Richtung Darmstadt, Frankfurt, Mannheim oder in die umliegenden Städte angebunden sein möchten.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Die Rheinpromenade ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Momenten am Wasser ein. Ob nach Feierabend, am Wochenende oder einfach zwischendurch, die Nähe zum Rhein bietet ein Stück Lebensqualität direkt vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	36,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+

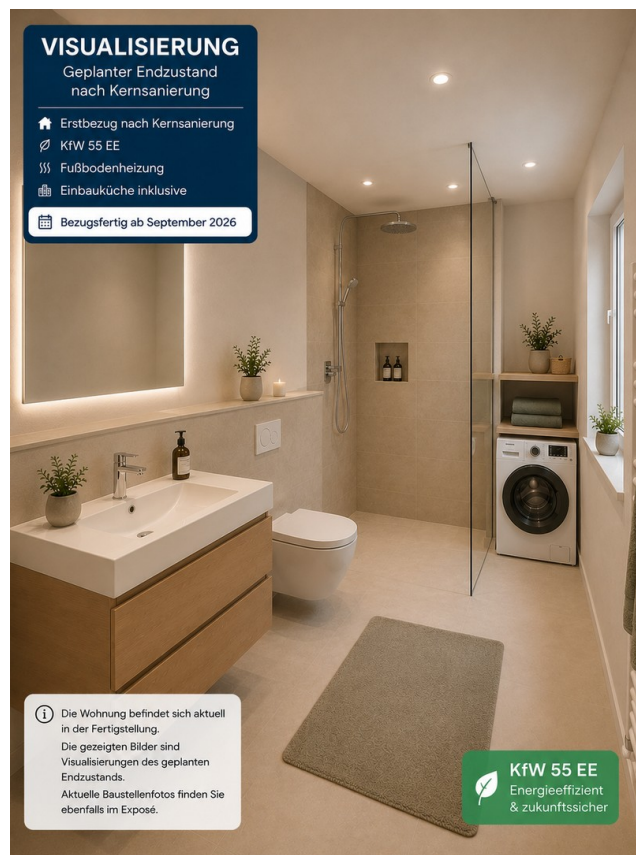


## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Visualisierung Badezimmer



Visualisierung Küche

# Exposé - Galerie



Außenansicht Hof



Ausbaustand Küche

# Exposé - Grundrisse




## AUSSTATTUNG

 Erstbezug  
Kernsanierung


 KfW 55 E

 Fußboden

 Einbauküche  
inklusive

 Kellerabteil


 Parkplatz  
zum Mieten

 Südausrichtung

## GRUNDRISS

Geplanter Endzustand  
nach Kernsanierung

 Bezugsfertig ab September 2026

 Die Wohnung befindet sich aktuell in der Fertigstellung. Die gezeigten Bilder sind Visualisierungen des geplanten Endzustands. Aktuelle Baustellenfotos finden Sie ebenfalls im Exposé.

Alle Maße sind ca.-Angaben

Grundriss