



# **EXPOSÉ**

Mehrgenerationenhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Mit Kaufoption des angrenzenden Doppelhauses

#### EINE IMMOBILIE MIT POTENZIAL

Profitieren Sie von niedrigeren Energiekosten, einem angenehmen Wohnklima in allen Jahreszeiten & einer ruhigen Wohngegend.

### **VIELE MÖGLICHKEITEN:**

Ob Familienglück,
Mehrgenerationenhaushalt, für
Eigentümer die ihr Traumhaus durch
zusätzliche Mieteinnahmen finanzieren
möchten oder für Kapitalanleger dank
zuverlässiger Mieter die ihre Miete
regelmäßig entrichten.

#### **RUHIG & NATURNAH:**

Die mit Holz verkleidete Terrasse sowie der Traumhafte Ausblick vom Balkon verspricht idyllische Stunden im Freien.

# EIN GERÄUMIGES ZUHAUSE FÜR NATURLIEBHABER

Diese Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung verzaubert mit einer Panoramaaussicht von den Balkonen mit einem Blick ins Grüne - dieser lädt zum Träumen ein.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang, was sie ideal für Vermietungen oder als ruhigen Rückzugsort für Gäste oder Familienmitglieder macht.



# Die Eckdaten der Immobilie:

- Sorgfältige Außendämmung
- Große, mit Holz verkleidete, Terrasse
- Gesamtfläche ca: 229,61 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche gesamt ca: 186 m²
- Hauptwohnung ca. 132 qm
- Einliegerwohnung mit ca. 54 m²
- Kamin
- niedrige Energiekosten
- Kaufoption für angrenzende Doppelhaushälfte

"Mehrgenerationenhaus mit der Option der **Erweiterung**"

# Viel Platz für Möglichkeiten:

Es eignet sich hervorragend für Familien, die den Wert von viel Raum und Komfort schätzen und ein neues Zuhause suchen, als Mehrgenerationshaus oder für Eigentümer, die ihr Traumhaus durch zusätzliche Mieteinnahmen finanzieren möchten.

Auch Kapitalanleger finden hier eine attraktive Gelegenheit, dank zuverlässiger Mieter, die ihre Miete regelmäßig entrichten. Mit der Option, die angrenzende Doppelhaushälfte zu erwerben, eröffnen sich weitere Möglichkeiten.



# DAS HAUS

## Es bleiben keine Wünsche offen...

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese reizvolle Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Straße am Rande des idyllischen Ortes Gumbsheim. Die Lage garantiert eine angenehme Wohnatmosphäre, abseits vom städtischen Trubel, und bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Infrastrukturen.

Beschreibung: Die Immobilie besticht durch ihre ansprechende Architektur und die hochwertige Bauweise.

Eine besondere Aufmerksamkeit wurde der Außendämmung gewidmet, wodurch die Energieeffizienz des Hauses gesteigert wird. Dies führt zu niedrigeren Energiekosten und sorgt für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Das Haus verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Privatsphäre als auch Gemeinsamkeit ermöglicht. Die Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Wohnraum oder kann als Büro, Atelier oder für Gäste genutzt werden.



**Kaufpreis: 439.950 € \*** 

\*zzgl. 2,57% inkl. MwSt. Maklercourtage u. zzgl. Kaufnebenkosten





# IDYLLISCHE NATUR & VIEL PLATZ

Die Panoramaaussicht von den Balkonen verzaubert mit einem Blick ins Grüne, der zum Träumen einlädt. Die in Eigenleistung mit Holz verkleidete Terrasse verspricht idyllische Stunden im Freien und bietet die Möglichkeit, den unteren Bereich bei Bedarf in eine grüne Oase mit Wiese zu verwandeln.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang, was sie ideal für Vermietungen oder als ruhigen Rückzugsort für Gäste oder Familienmitglieder macht. Die Hauptwohnung verteilt sich auf das Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, inklusive eines einladenden Kamins der an kühlen Abenden für Gemütlichkeit sorgt. Das obere Geschoss offenbart ein geräumiges Badezimmer, ein behagliches Schlafzimmer mit Balkon und zwei einladende Kinderzimmer – ein idyllisches Setting für das Familienleben. Eine kleine Treppe führt zum ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Raum für Kreativität und Entspannung bietet.







# **IMPRESSIONEN**

Wohnen und Schlafen - Hier könnten Sie den Tag ausklingen lassen und Ihre Träume genießen.



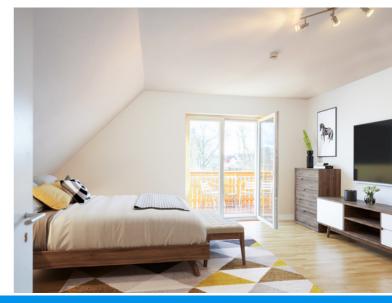












# **IMPRESSIONEN**

Wohnen und Schlafen - Hier könnten Sie den Tag ausklingen lassen und Ihre Träume genießen.











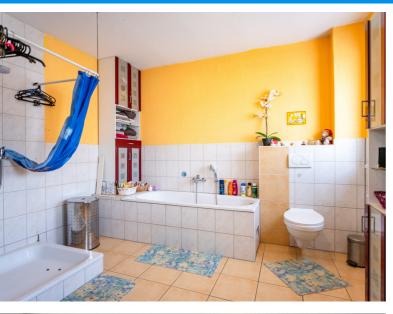




# **IMPRESSIONEN**

Durch die Renovierung können Sie dem Haus neues Leben einhauchen und es nach Ihren Bedürfnissen umbauen.









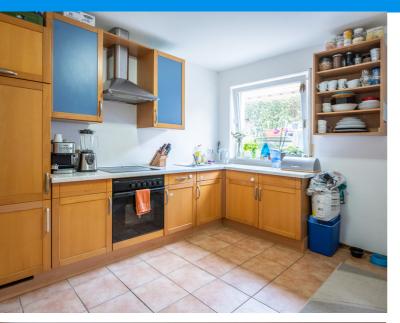






# EINLIEGER-WOHNUNG

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang - ideal für Vermietungen oder als ruhigen Rückzugsort für Gäste

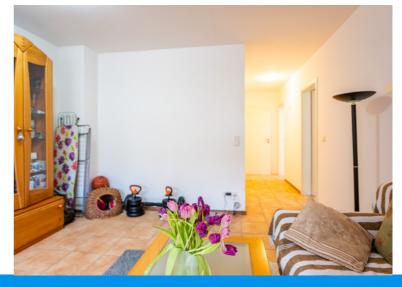














# **AUFTEILUNG**

Die Hauptwohnung verteilt sich auf das Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, inklusive eines einladenden Kamins der an kühlen Abenden für Gemütlichkeit sorgt. Das obere Geschoss offenbart ein geräumiges Badezimmer, ein behagliches Schlafzimmer mit Balkon und zwei einladende Kinderzimmer – ein idyllisches Setting für das Familienleben. Eine kleine Treppe führt zum ausgebauten Dachboden, der zusätzlichen Raum für Kreativität und Entspannung bietet.







## **Erdgeschoss**





## Untergeschoss





## Obergeschoss





Dachgeschoss





# WOHN & NUTZFLÄCHEN-BERECHNUNG

## **Erdgeschoss:**

01 Diele ca. 4,57 m<sup>2</sup> | 02 Küche ca. 13,24 m<sup>2</sup> | 03 Wohnen/Essen ca. 35,17 m<sup>2</sup> | 04 WC ca. 6,35 m<sup>2</sup> 05 Loggia/Terrasse ca. 8,55 m<sup>2</sup> (25%) 2,14

Gesamt: ca. 61,47 m<sup>2</sup>

## **Obergeschoss:**

01 Flur ca. 3,96 m<sup>2</sup> | 02 Bad ca. 12,00 m<sup>2</sup> |

03 Schlafzimmer ca. 18,4 m² |

04 Kinderzimmer 1 ca. 8,64 m² |

05 Kinderzimmer 2 ca. 8,64 m² |

06 Balkon ca. 5,25 m<sup>2</sup> (25%) 1,32

Gesamt: ca. 52,96 m<sup>2</sup>

## **Dachgeschoss:**

01 Atelier/Studio ca. 12,43 m<sup>2</sup>

Gesamt: ca. 17,46 m<sup>2</sup>

# Einliegerwohnung:

01 Windfang ca. 5,77 m²| 02 Bad ca. 4,12 m²| 03 Diele ca. 4,86 m²| 04 Wohnbereich ca. 38,23 m²

Gesamt: ca. 54 m<sup>2</sup>



# **Die Ausstattung**

- Fußböden mit Fliesen
- Kamin
- Terrasse mit Holz verkleidet
- Einliegerwohnung
- Großer Küchenbereich

"Mit Ihrer persönlichen Note wird es zu einem wunderschönen Zuhause für Sie und Ihre Familie."

- Gäste-WC im Erdgeschoß
- Große Terrasse im Erdgeschoss
- Einliegerwohnung mit WC/Bad
- Kamin im EG
- Dachboden für weiteren Stauraum oder als Atelier







# **DIE LAGE**

## Stadt - Gumbsheim

Gumbsheim, eine malerische Gemeinde im Landkreis Alzey-Worms, bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Verkehrstechnisch gut angebunden, liegt Gumbsheim nahe der Autobahn A61 und dem Bahnhof in Alzey, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten wie Mainz und Frankfurt ermöglicht. In der Nähe befinden sich die historische Stadt Alzey und das Kurstädtchen Bad Kreuznach. Gumbsheim selbst verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und einen Kindergarten. Die Region lädt zu Outdoor-Aktivitäten und kulturellen Veranstaltungen ein, was Gumbsheim zu einem attraktiven Wohnort macht. Die naturnahe Lage Gumbsheims lädt zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein.

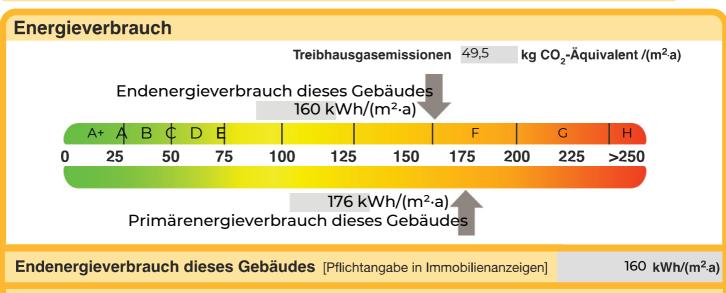


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.1 0. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: RP-2024-004954976

3

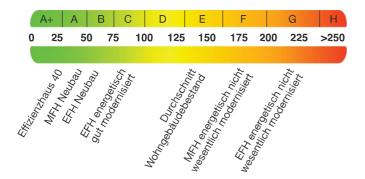


#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von bis		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	DIS		iantoi	[KVVII]	[KVVII]	[KVVII]	
01.03.2020	30.07.2021	Heizöl	1,1	54.110	8.431	45.67	1,21
31.07.2021	30.05.2022	Heizöl	1,1	19.98	4.95	9	1,21
31.05.2022 30.05.2023 Heizöl			1,1	0	7	15.023	1,21
				24.98	5.952	19.028	
				0			

□ weitere Einträge in Anlage

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Impressum-Allgemeine Geschäftsbedingungen

Andre Müller Immobilien Andre Müller Rudi-Klos-Allee 60 | 55268 Nieder-Olm Inhaber: Andre Müller Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO der Verbandsgemeinde Nieder-Olm Tel. 06136 - 9945650 | Mobil. 0173 - 5777111 E-Mail: info@andremueller-immobilien.de

Registergericht Kein Eintrag | Einzelunternehmen

Zuständige Aufsichtsbehörde Verbandsgemeinde Nieder-Olm Pariser Straße 110 | 55268 Nieder-Olm | Telefon: 06136/69-0

#### Verbraucherinformation

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/ finden.

#### 1.Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend "Andre Müller Immobilien" genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend "BGB" genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

#### 2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein. Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

#### 3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf "ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform". Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

#### 4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

#### 5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.



# **Allgemeine** Geschäftsbedingungen

#### 6. Verbot der Weitergabe von Informationen

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

#### 7. Doppeltätigkeit des Maklers

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

#### 8. Makler provision

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz. Bei Kaufobjekten in RLP 2,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 2,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

9. Provisions ans pruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

#### 10. Haftung, Haftungsbegrenzung

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

#### 11. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

#### 12. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

Alle Objektfotos in diesem Exposé wurden von Carola Schmitt © Frau Schmitt fotografiert. Objektfotos sind urheberrechtlich geschützt. Bilder zur Lage des Standorts und der Immobilie: Google Inc./ Google Maps



## Widerrufsbelehrung

Widerrufsbelehrung des Anbieters.

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Andre Müller Immobilien, Rudi-Klos-Allee 60, D-55268 Nieder-Olm, Telefon: +49 (0) 6136 / 9945650, Mobil: +49 (173) / 5777111, E-Mail: info@andremueller-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie dieses Formular aus und senden Sie es zurück:

Andre Müller Immobilien Rudi-Klos-Allee 60 D-55268 Nieder-Olm

Telefon: +49 (0) 6136 / 9945650

Mobil: +49 (173) / 5777111

E-Mail: info@andremueller-immobilien.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

#### (\*) Unzutreffendes streichen

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



# IHR ANSPRECHPARTNER

## Andre Müller Immobilien Andre Müller

Jede Immobilie ist einzigartig und für mich stehen Verkäufer und Käufer im Mittelpunkt der Interessen. Ich stehe Ihnen als Berater beim Kauf bzw. Verkauf vermittelnd und fair zur Seite. Durch meine 25 jährige Erfahrung in der Vermittlung von Immobilien, bin ich mir meiner Verantwortung Ihnen gegenüber bewusst und lebe diese jeden Tag.

Meine Kontaktdaten:

Andre Müller Immobilien Andre Müller Rudi-Klos-Allee 60 55268 Nieder-Olm Tel.: 06136 - 9945650 Mobil.: 0173 - 5777111

info@andremueller-immobilien.de

