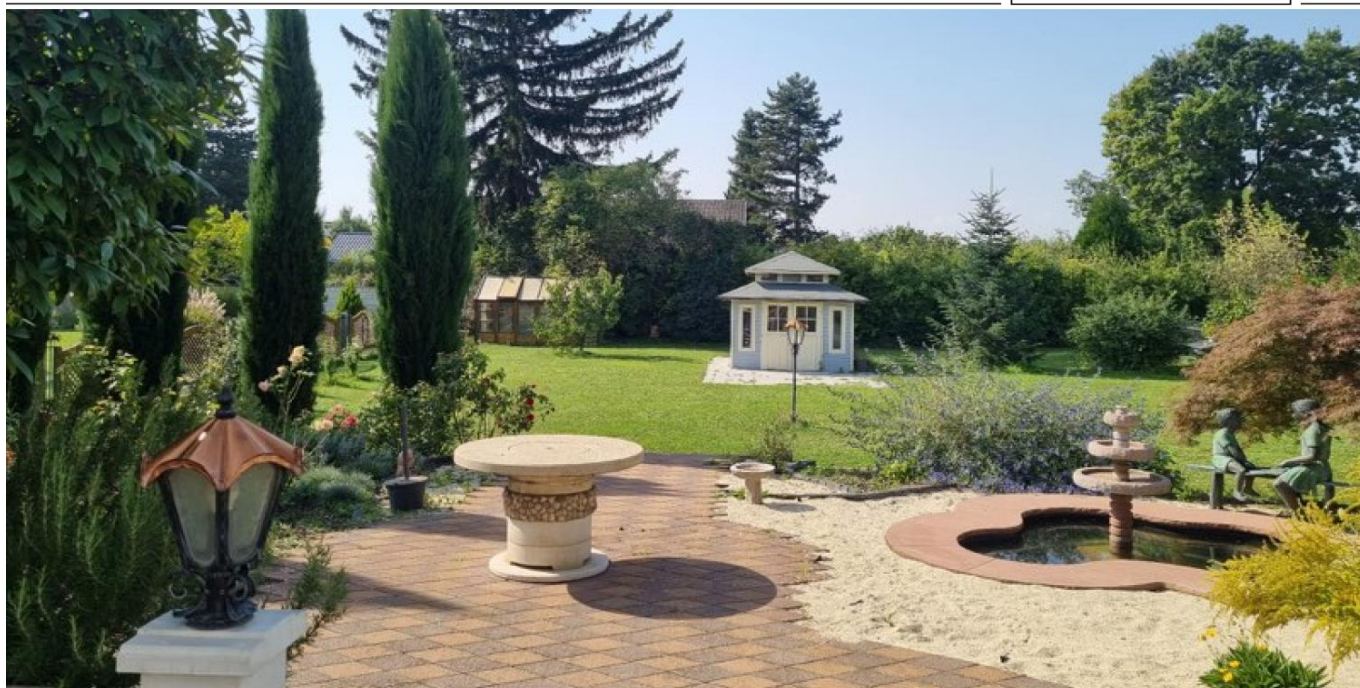


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 24223008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.147 m²

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

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

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24223008
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	945.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	76.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie

Wohnen: LÖSUNGSSCHLÜSSEL

Wohnflächenberechnung
Traktat: Nr. 1
Gesamtfläche
Baujahr: 1960

Herbert Dörger / Frank Kretschmer

Wohn. Lsgungsschl. 1
8921 m²
Tel. 06152 910023
Fax 06152 910020

Wohnung 89

Wohnung	(11.800 - 0,015 - 0,015) x	(10.800 - 0,015 - 0,015)	=	40.800 m²	
	- 1.000	x 0,140	=	- 0,140 m²	
	- 1.200	x 0,140	=	- 0,140 m²	
			=	40.520 m²	
Küche	(3.800 - 0,015 - 0,015) x	(3.400 - 0,015)	=	11.700 m²	
			=	11.700 m²	
Bad	(2.200 - 0,015 - 0,015) x	(2.000 - 0,015 - 0,015)	=	8.800 m²	
			=	8.800 m²	
Balk	(2.800 - 0,015 - 0,015) x	(2.600 - 0,015 - 0,015)	=	7.400 m²	
	- 0.800	x 0,140	=	- 0,140 m²	
			=	7.260 m²	
Balk	(3.800 - 0,015 - 0,015) x	(3.600 - 0,015 - 0,015)	=	13.200 m²	
			=	13.200 m²	
Schlafzimmer	(4.475 - 0,015 - 0,015) x	(3.800 - 0,015 - 0,015)	=	15.900 m²	
			=	15.900 m²	
Treppe	(3.700 - 0,015 - 0,015) x	(2.900 - 0,015 - 0,015)	=	9.240 m²	
	- 1.000	x 2,100	=	- 2,100 m²	
	- 1.000	x 2,400	=	- 2,400 m²	
			=	5,940 m²	
Terrasse (ca. 1/2)	13.700	x 4,440	=	15,307 m²	
	- 0.800	x 0,200	=	- 0,160 m²	
			=	15,147 m²	
			=	117,186 m²	

89 gesamt 117,186 m²

Chargenflächen					
Chargen 1	(4.112 - 0,010)	x 3.800	=	15.704 m²	
	0,880	x 3.800	=	3.344 m²	
	4,102	x 3.800	=	15.584 m²	15.584 m²
Chargen 2	(4.200 - 0,010)	x 3.800	=	15.956 m²	
	1,400	x 3.800	=	5.320 m²	
			=	15.956 m²	15.956 m²
Chargen 3	(0,819 - 0,010)	x 3.800	=	3.112 m²	
	0,140	x 3.800	=	0.532 m²	
			=	3.112 m²	3.112 m²
Wohnen u. B.	1,870	x 5.340	=	10.000 m²	
	1,190	x 0.800	=	0.952 m²	
	1,190	x 3.200	=	3.808 m²	
	0,310	x 5.340	=	1.655 m²	
			=	1.655 m²	37.186 m²
Küche	4,140	x 3.800	=	15.732 m²	
	1,360	x 3.800	=	5.168 m²	
			=	15.732 m²	15.732 m²
Bad	2,300	x 3.370	=	7.761 m²	
	0,300	x 5.800	=	1.740 m²	
			=	1.740 m²	5.342 m²
WC	1,220	x 3.500	=	4.270 m²	
			=	4.270 m²	5.970 m²
Vorplatz	1,300	x 3.340	=	4.342 m²	
	1,300	x 0.500	=	0.650 m²	
			=	0.650 m²	1.990 m²
Wohnraum	(2,260 - 0,010)	x 2.750	=	6.213 m²	
	1,030	x 1.500	=	1.545 m²	
			=	1.545 m²	4.774 m²
Date	2,710	x 1.115	=	3.020 m²	
	1,240	x 0.900	=	1.116 m²	
			=	1.116 m²	4.615 m²
Balkon	2,490	x 2.100	=	5.226 m²	
	0,670	x 2.200	=	1.474 m²	
			=	1.474 m²	1.867 m²
GG gesamt				111.337 m²	
EG gesamt				117.190 m²	
gesamte Wohnfläche				228.526 m²	

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie

Nutzfächchen		EG		
Geräte	(8,290 - 0,010 - 0,010) x (0,760 - 0,010 - 0,010)	=	12,500 m ²	
	(1,300 - 0,010 - 0,010) x 1,250	=	1,625 m ²	
	(1,750 - 0,010 - 0,010) x 0,270	=	0,481 m ²	23,894 m ²
Nutzfächchen		AG		
Kaler 1	(7,380 - 0,010 - 0,010) x (0,720 - 0,010 - 0,010)	=	27,138 m ²	27,138 m ²
Kaler 2	(6,180 - 0,010 - 0,010) x (4,050 - 0,010 - 0,010)	=	24,833 m ²	
	(1,110 - 0,010 - 0,010) x 1,830	=	1,988 m ²	26,722 m ²
Kaler 3	(7,320 - 0,010 - 0,010) x (0,720 - 0,010 - 0,010)	=	27,894 m ²	27,894 m ²
Heizung	(3,200 - 0,010 - 0,010) x (0,400 - 0,010 - 0,010)	=	7,767 m ²	
	(0,330 - 0,010 - 0,010) x 0,560	=	0,170 m ²	
	0,560 x 0,500	=	0,280 m ²	7,428 m ²
Keller & Fundamente	(0,890 - 0,010 - 0,010) x (0,880 - 0,010 - 0,010)	=	7,840 m ²	7,840 m ²
(Umstellung auf GWS)				
Flur	(7,120 - 0,010 - 0,010) x (0,120 - 0,010 - 0,010)	=	0,799 m ²	0,799 m ²
Nutzfächchen gesamt			132,090 m ²	

20.04.2012

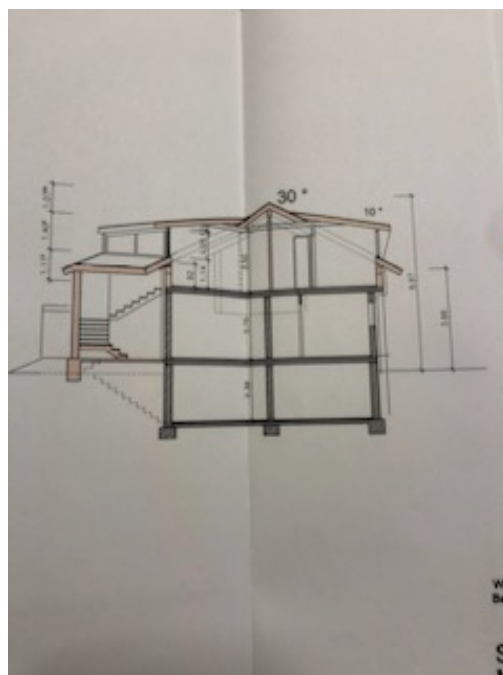
Reh

Architekt



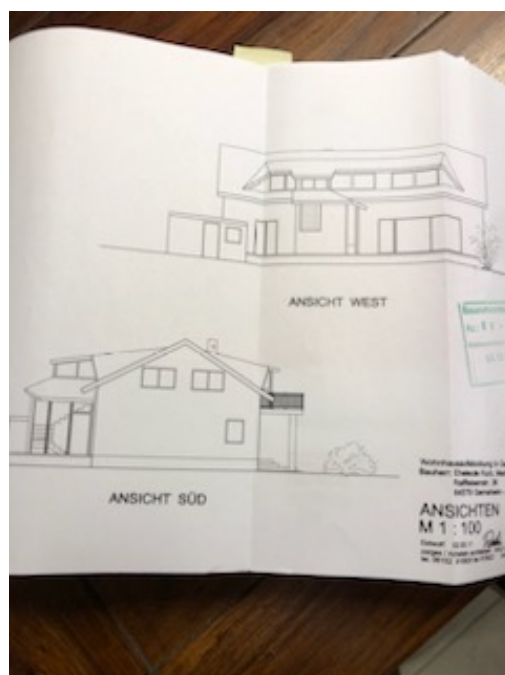
Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Ein erster Eindruck

Eingebettet in ein großzügiges Parkgrundstück mit ca. 1.147qm, wurde diese Villa umfangreich im Jahre 2006 saniert. Das familienfreundliche Raumangebot und die gute Belichtung machen sie zu einem idealen Zuhause. Die bodentiefen Fensterelemente im Wohnbereich, geben den Blick frei auf die Terrasse und in den herrlichen Garten. Ein weiteres Highlight ist der offene, gläserne Personenaufzug, welcher vom Keller bis ins Dachgeschoss fährt und bietet somit auch ein barrierefreies Wohnen eines Generationenhaushaltes. Die Ausstattung sowie das einheitliche Farbkonzept entsprechen dem modernen Zeitgeschmack. Durch die Lage inmitten eines gehobenen Wohngebietes, bietet die Villa mit vollständig eingezäuntem Gartengrundstück die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Flair. 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. Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen. Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, E- Mail marcel.krpesch@vp-finance.de

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Ausstattung und Details

- * elektrische Rollläden
- * Vollwärmeschutz
- * Fliesen
- * Vinylparkett
- * Markeneinbauküchen
- * 3 Badezimmer
- * G-WC
- * großzügiger Grundriss
- * ca. 40 qm große Terrasse mit elektrischer Markise
- * Balkon im Dachgeschoss
- * gläserner Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss
- * Teich
- * Gartenpavillon
- * Brunnen
- * automatische Bewässerungsanlage
- * Garage
- * zwei PKW Stellplätze

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Alles zum Standort

Im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet gelegen bietet die Schöfferstadt 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 Schöfferplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffer" 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 Schöfferstadt 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 Schöfferplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffer" 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.

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 76.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24223008 - 64579 Gernsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com