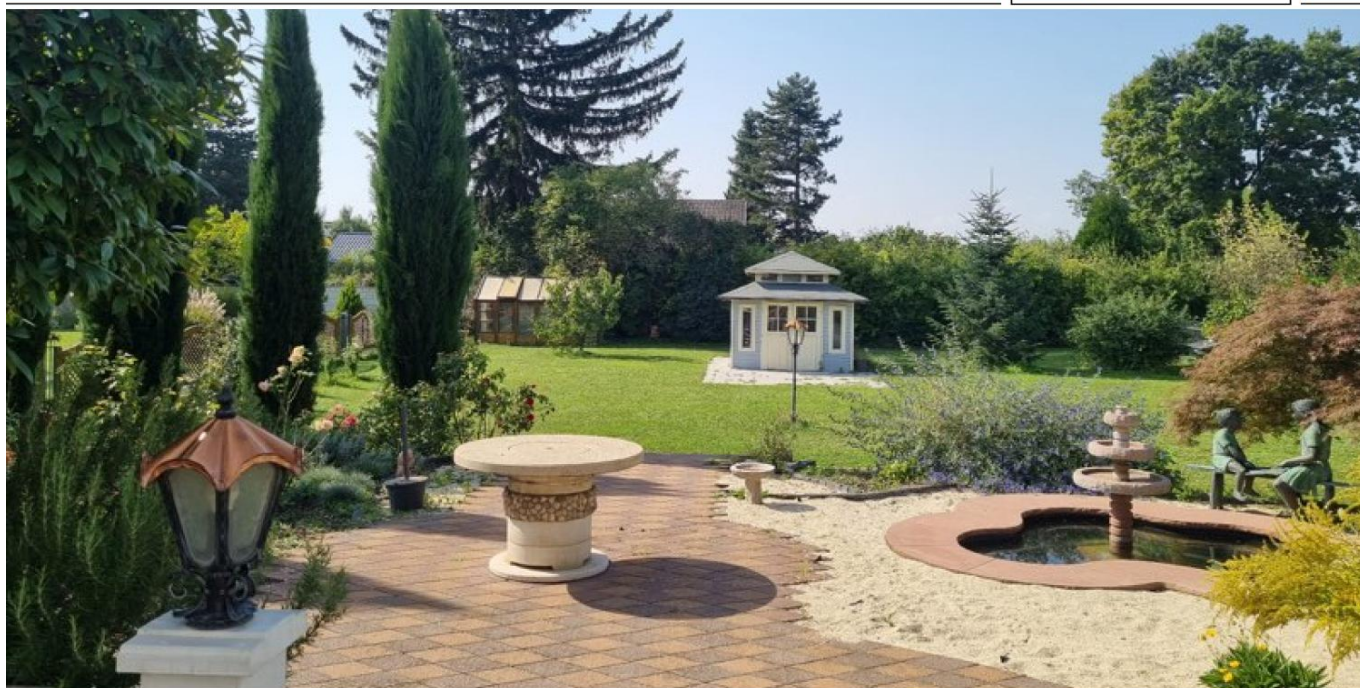


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

CODE DU BIEN: 24223008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 945.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.147 m²

CODE DU BIEN: 24223008 - 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: 24223008 - 64579 Gernsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24223008
Surface habitable	ca. 230 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2006
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	945.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 132 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	76.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété

WIRTSCHAFTSRECHNUNG					
Wirtschaftsprüfung Technische Prüfung für Gewerbetreibende Bauwesen (Einf. Kurs)				WPA-Leitungsbüro, Dr. J. 80521 Garching, Bayern Tel. 089/32 91902 Fax 089/32 91903	
Aufgabe 10				(Punktzahl: 10 Punkte) (Punktezahl: 10 Punkte)	
Währung: €					
Material	(12.500 - 1.000 - 1.000)	(- 0,15 x x)	(- 0,15 - 0,10 - 0,10)	=	40.000 € - 1.100 € - 1.100 € 40.000 €
Kapital	(3.000 - 0,500 - 0,500)	(- 0,10 x x)	(- 0,10 - 0,10 - 0,10)	=	17.200 € - 500 € - 500 € 17.200 €
Zins	(2.200 - 0,200 - 0,200)	(- 0,10 x x)	(- 0,10 - 0,10 - 0,10)	=	8.800 € - 200 € - 200 € 8.800 €
Nett	(2.800 - 0,800 - 0,800)	(- 0,10 x x)	(- 0,10 - 0,10 - 0,10)	=	7.400 € - 800 € - 800 € 7.400 €
Rück	(3.500 - 0,500 - 0,500)	(- 0,10 x x)	(- 0,10 - 0,10 - 0,10)	=	15.200 € - 500 € - 500 € 15.200 €
Baum	(4.475 - 0,475 - 0,475)	(- 0,10 x x)	(- 0,10 - 0,10 - 0,10)	=	16.900 € - 475 € - 475 € 16.900 €
Trasse	(2.250 - 0,250 - 0,250)	(- 0,10 x x)	(- 0,10 - 0,10 - 0,10)	=	9.240 € - 250 € - 250 € 9.240 €
Terminale (zu 14)	(2.750 - 0,750 - 0,750)	(- 0,10 x x)	(- 0,10 - 0,10 - 0,10)	=	15.200 € - 750 € - 750 € 15.200 €
				80 gesamt 117.180 €	

[illegible]

CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété

Nutzflächen		BG		
Gänge	$(8,290 - 0,010 - 0,010) \times (3,760 - 0,010 - 0,010)$ $= 1,825 \text{ m}^2$ $(1,330 - 0,010 - 0,010) \times 1,250$ $= 1,641 \text{ m}^2$ $(1,750 - 0,010 - 0,010) \times 0,070$	=	22,500 m ²	
				23,894 m ²
Nutzflächen		KG		
Keller 1	$(7,380 - 0,010 - 0,010) \times (3,725 - 0,010 - 0,010)$ $= 27,158 \text{ m}^2$	=	27,158 m ²	
Keller 2	$(6,150 - 0,010 - 0,010) \times (4,255 - 0,010 - 0,010)$ $= 24,633 \text{ m}^2$ $(1,110 - 0,010 - 0,010) \times 1,835$ $= 1,986 \text{ m}^2$ $(3,890 - 0,010 - 0,010) \times 2,530$ $= 9,833 \text{ m}^2$	=	36,722 m ²	
Keller 3	$(7,325 - 0,010 - 0,010) \times (3,725 - 0,010 - 0,010)$ $= 27,054 \text{ m}^2$	=	27,054 m ²	
Heizung	$(3,200 - 0,010 - 0,010) \times (2,490 - 0,010 - 0,010)$ $= 7,767 \text{ m}^2$ $(0,330 - 0,010 - 0,010) \times 0,365$ $= 0,112 \text{ m}^2$ $(5,860 - 0,010 - 0,010) \times 5,800$ $= 34,048 \text{ m}^2$	=	7,883 m ²	
Keller 4 Hautevents	$(0,890 - 0,010 - 0,010) \times (2,885 - 0,010 - 0,010)$ $= 2,560 \text{ m}^2$	=	2,560 m ²	
	(Umstellung auf GWS)			7,583 m ²
Flur	$(7,130 - 0,010 - 0,010) \times (3,120 - 0,010 - 0,010)$ $= 2,199 \text{ m}^2$	=	2,199 m ²	
				5,390 m ²
Nutzflächen gesamt				132,006 m ²

20.04.2012

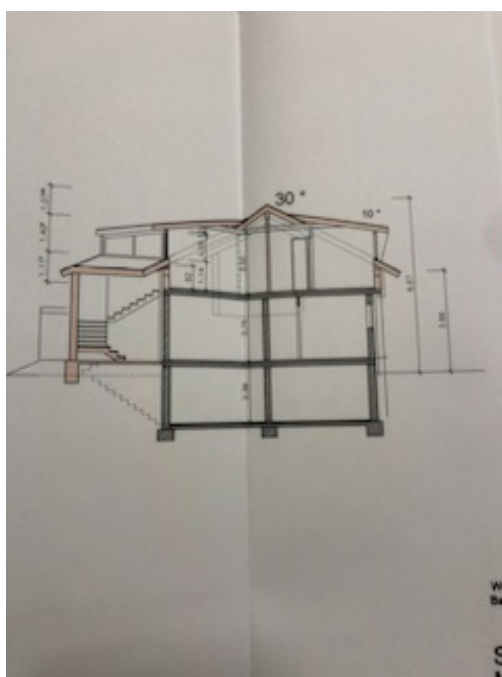
Boh

Architekt



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

Une première impression

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

CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 24223008 - 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: 24223008 - 64579 Gernsheim

Plus d'informations

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 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: 24223008 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com