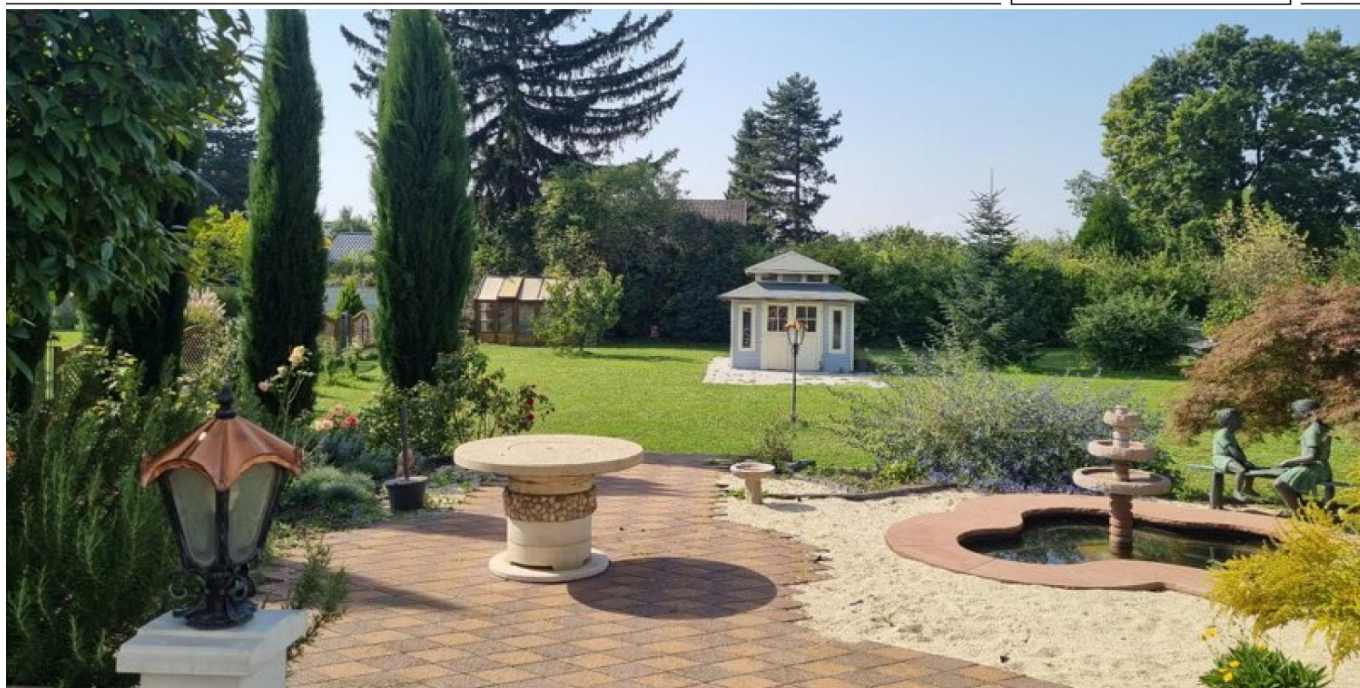


Gernsheim

## - Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

CODE DU BIEN: 24223008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 945.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.147 m<sup>2</sup>

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<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.08.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 76.60 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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

[illegible]

| Übersichtssumme |                                        |                                          |                     |                                                                                                                       |
|-----------------|----------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zusatz 1        | 16.112<br>- 3.880<br>- 4.142           | x 3.800<br>x 3.360<br>x 3.000            | =<br>= 0,5<br>x 0,5 | 15.754 m <sup>2</sup><br>- 3.168 m <sup>2</sup><br><u>- 8.587 m<sup>2</sup></u>                                       |
|                 |                                        |                                          |                     | 15.800 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Zusatz 2        | 19.200<br>- 1.820                      | x 3.800<br>x 3.320                       | =<br>x 0,5          | 16.416 m <sup>2</sup><br><u>- 4.000 m<sup>2</sup></u>                                                                 |
|                 |                                        |                                          |                     | 15.000 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Zusatz 3        | 22.819<br>- 1.145                      | x 3.800<br>x 3.320                       | =<br>x 0,5          | 16.761 m <sup>2</sup><br><u>- 1.837 m<sup>2</sup></u>                                                                 |
|                 |                                        |                                          |                     | 9.704 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Wohnen u. G.    | 7.875<br>- 1.500<br>- 1.500<br>- 1.500 | x 3.540<br>x 3.020<br>x 3.000<br>x 3.000 | =<br>= 0,5<br>x 0,5 | 40.100 m <sup>2</sup><br><u>- 1.020 m<sup>2</sup></u><br><u>- 1.020 m<sup>2</sup></u><br><u>- 1.020 m<sup>2</sup></u> |
|                 |                                        |                                          |                     | 37.160 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Küche           | 4.745<br>1.360                         | x 3.800<br>x 3.800                       | =<br>= 0,800        | 13.371 m <sup>2</sup><br><u>- 1.840 m<sup>2</sup></u>                                                                 |
|                 |                                        |                                          |                     | 15.412 m <sup>2</sup>                                                                                                 |
| Bad             | 3.305<br>- 3.300                       | x 3.375<br>x 3.500                       | =<br>= 0,800        | 8.804 m <sup>2</sup><br><u>- 0.180 m<sup>2</sup></u>                                                                  |
|                 |                                        |                                          |                     | 5.742 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| WC              | 1.228                                  | x 3.500                                  | =                   | 1.870 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Vorplatz        | 1.000<br>1.000                         | x 3.340<br>x 3.500                       | =<br>=              | 1.340 m <sup>2</sup><br><u>- 0.540 m<sup>2</sup></u>                                                                  |
|                 |                                        |                                          |                     | 1.800 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Holzraum        | 2.262<br>- 1.038                       | x 3.750<br>x 3.500                       | =<br>x 0,5          | 8.174 m <sup>2</sup><br><u>- 1.400 m<sup>2</sup></u>                                                                  |
|                 |                                        |                                          |                     | 4.774 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Date            | 2.770<br>1.240                         | x 1.115<br>x 0.990                       | =<br>=              | 3.089 m <sup>2</sup><br><u>- 1.227 m<sup>2</sup></u>                                                                  |
|                 |                                        |                                          |                     | 4.815 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Balkon          | 2.490<br>- 6.676                       | x 2.100<br>x 2.200                       | x 0,5<br>x 0,5      | 2.804 m <sup>2</sup><br><u>- 6.737 m<sup>2</sup></u>                                                                  |
|                 |                                        |                                          |                     | 1.967 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
|                 |                                        |                                          |                     | OG-gesamt 111.337 m <sup>2</sup>                                                                                      |
|                 |                                        |                                          |                     | EG-gesamt 117.100 m <sup>2</sup>                                                                                      |
|                 |                                        |                                          |                     | gesamte Wohnfläche 228.538 m <sup>2</sup>                                                                             |



**CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim**

# La propriété

| Nutzflächen                 | BG                                                                                                                                                           |                                                                           |                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Geräte                      | $(8.290 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.760 - 0,015 \cdot 0,015)$<br>$(1.300 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1.250$<br>$(1.750 - 0,015 \cdot 0,015) \times 8.270$ | $= 22.550 \text{ m}^2$<br>$= 1.625 \text{ m}^2$<br>$= 14.481 \text{ m}^2$ | 23.856 m <sup>2</sup>  |
| Nutzflächen                 | KG                                                                                                                                                           |                                                                           |                        |
| Keller 1                    | $(7.380 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.725 - 0,015 \cdot 0,015)$                                                                                             | $= 27.158 \text{ m}^2$                                                    | 27.158 m <sup>2</sup>  |
| Keller 2                    | $(6.150 - 0,015 \cdot 0,015) \times (4.255 - 0,015 \cdot 0,015)$<br>$(1.110 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1.835$<br>$(3.890 - 0,015 \cdot 0,015) \times 2.505$ | $= 24.833 \text{ m}^2$<br>$= 1.768 \text{ m}^2$<br>$= 9.533 \text{ m}^2$  | 36.132 m <sup>2</sup>  |
| Keller 3                    | $(7.525 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.725 - 0,015 \cdot 0,015)$                                                                                             | $= 27.894 \text{ m}^2$                                                    | 27.894 m <sup>2</sup>  |
| Heizung                     | $(3.260 - 0,015 \cdot 0,015) \times (2.490 - 0,015 \cdot 0,015)$<br>$(0.330 - 0,015 \cdot 0,015) \times 5.365$<br>$4.560$                                    | $= 7.767 \text{ m}^2$<br>$= 0.115 \text{ m}^2$<br>$= 4.448 \text{ m}^2$   | 7.428 m <sup>2</sup>   |
| Keller 4                    | $(2.890 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.885 - 0,015 \cdot 0,015)$                                                                                             | $= 7.583 \text{ m}^2$                                                     | 7.583 m <sup>2</sup>   |
| <i>(Umstellung auf Gie)</i> |                                                                                                                                                              |                                                                           |                        |
| Flur                        | $(7.130 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.120 - 0,015 \cdot 0,015)$                                                                                             | $= 5.399 \text{ m}^2$                                                     | 5.399 m <sup>2</sup>   |
| Nutzflächen gesamt          |                                                                                                                                                              |                                                                           | 132.698 m <sup>2</sup> |

20.06.2012

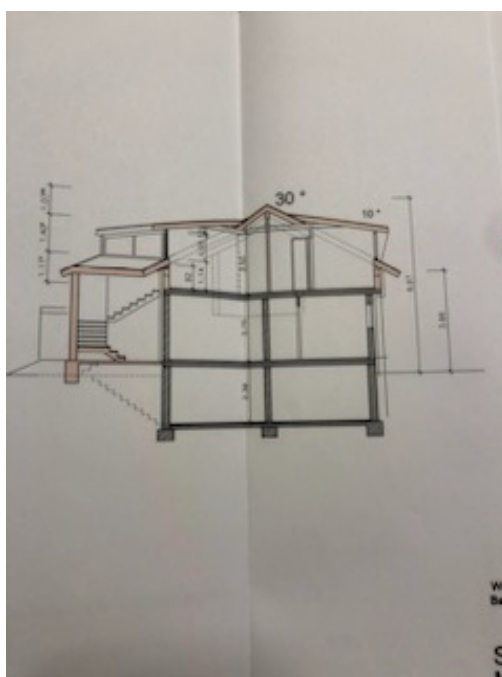
*Reh*

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](mailto: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 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 Schöfflerplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffler" 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 Schöfflerplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffler" 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/(m<sup>2</sup>\*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.

**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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)