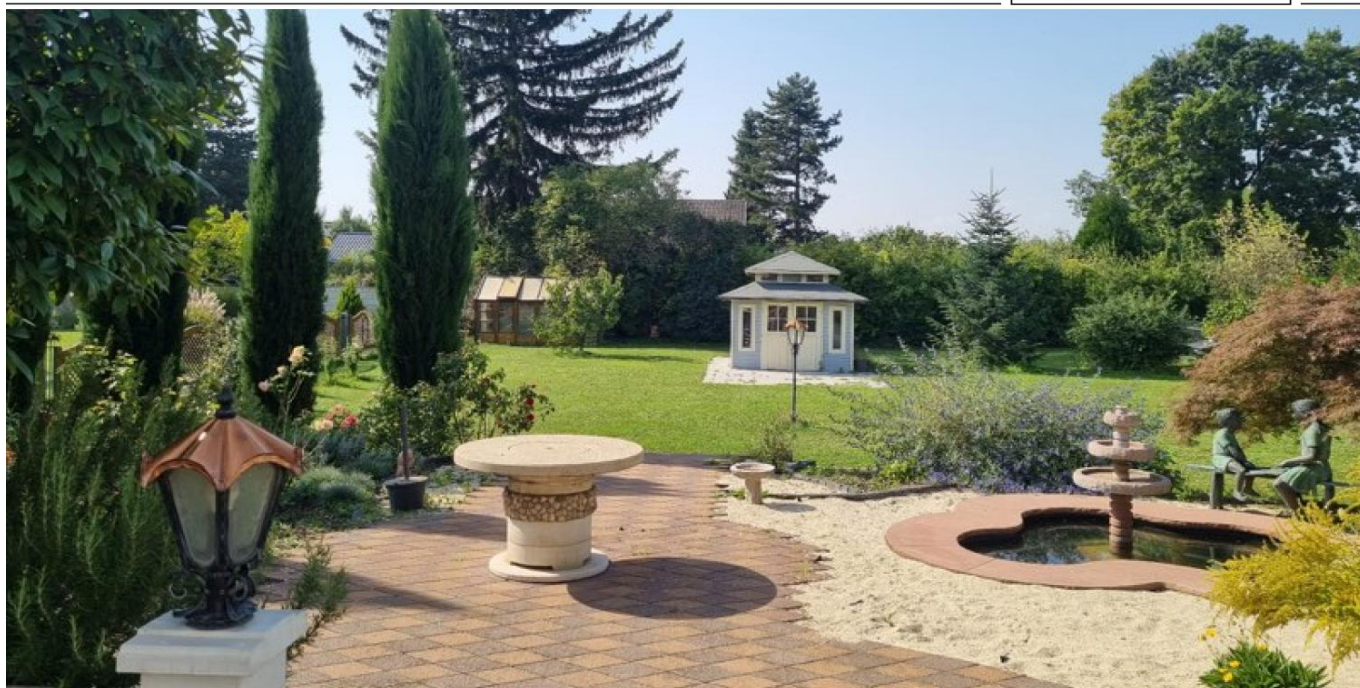


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

VP azonosító: 24223008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 945.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.147 m²

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Áttekintés

VP azonosító	24223008
Hasznos lakótér	ca. 230 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2006
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	945.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2006
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 132 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	76.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan

Wärmeschutzberechnung

Wärmeschutzberechnung
Thermische SH + A
Geometrie:
Bauteile: Einzel-Raum

Renard Design - Frank Reinhold

WIR - Lauterbach Str. 5

94531 Greding

Telefon 09152 910820

Fax 09152 910820

Wärmehaushalt

SH + A

Wärmen	(15,880 - 0,015 - 0,015) x (0,880 - 0,015 - 0,015)	= 40,885 kW	
	- 1,000 x 0,140	= - 0,140 kW	
	- 1,000 x 0,140	= - 0,140 kW	40,605 kW

Küche	(0,880 - 0,015 - 0,015) x (0,420 - 0,015)	= 12,288 kW	12,288 kW
-------	---	-------------	-----------

Bad	(0,220 - 0,015 - 0,015) x (0,300 - 0,015 - 0,015)	= 0,885 kW	0,885 kW
-----	---	------------	----------

Bad	(0,880 - 0,015 - 0,015) x (0,880 - 0,015 - 0,015)	= 7,488 kW	
	- 0,880 x 0,140	= - 0,123 kW	7,365 kW

Büro	(0,585 - 0,015 - 0,015) x (0,300 - 0,015 - 0,015)	= 10,327 kW	10,327 kW
------	---	-------------	-----------

Beschläger	(0,475 - 0,015 - 0,015) x (0,880 - 0,015 - 0,015)	= 16,980 kW	16,980 kW
------------	---	-------------	-----------

Treppe	(0,250 - 0,015 - 0,015) x (0,300 - 0,015 - 0,015)	= 0,241 kW	
	- 1,000 x 0,140	= - 0,140 kW	
	- 1,000 x 0,140	= - 0,140 kW	0,541 kW

Terrasse (ca. 14)	(2,750 - 0,000) x 0,440	= 0,25 x 10,207 kW	
	- 0,000 x 0,080	= - 0,274 kW	
			12,453 kW

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

Gangesachsen						
Zimmer 1	(2,112 - 0,215)	x 3,850	=	15,754 m²		
	2,897	x 0,360	x 0,5	=	0,518 m²	
	2,140	x 1,330	x 0,5	=	1,427 m²	
					15,693 m²	
Zimmer 2	(2,290 - 0,215)	x 3,850	=	16,405 m²		
	1,330	x 1,330	x 0,5	=	0,882 m²	
					15,523 m²	
Zimmer 3	(2,819 - 0,215)	x 3,850	=	10,761 m²		
	2,140	x 1,330	x 0,5	=	1,427 m²	
					9,334 m²	
Küche u. E.	2,970	x 0,360	=	40,168 m²		
	1,180	x 0,330	=	1,267 m²		
	1,180	x 0,380	x 0,5	=	0,224 m²	
	1,310	x 1,130	=	1,881 m²		
					37,160 m²	
Küche	4,748	x 2,850	=	13,571 m²		
	1,880	x 0,890	=	1,681 m²		
					15,252 m²	
Bef.	2,850	x 2,570	=	5,934 m²		
	0,390	x 0,550	=	0,198 m²		
					5,743 m²	
WC	1,228	x 1,580	=	1,970 m²		
					1,970 m²	
Vorplatz	1,600	x 1,340	=	1,340 m²		
	1,680	x 0,330	=	0,540 m²		
					1,880 m²	
Hofraum	(2,282 - 0,215)	x 2,750	=	6,174 m²		
	1,330	x 1,570	x 0,5	=	1,030 m²	
					4,774 m²	
Date	2,770	x 1,115	=	3,089 m²		
	1,340	x 0,980	=	1,307 m²		
					4,415 m²	
Balkon	2,460	x 2,100	x 0,5	=	2,804 m²	
	0,670	x 2,200	x 0,5	=	0,737 m²	
					1,967 m²	
				OG gesamt	111,337 m²	
				EG gesamt	117,190 m²	
				gesamte Wohnfläche	228,528 m²	

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

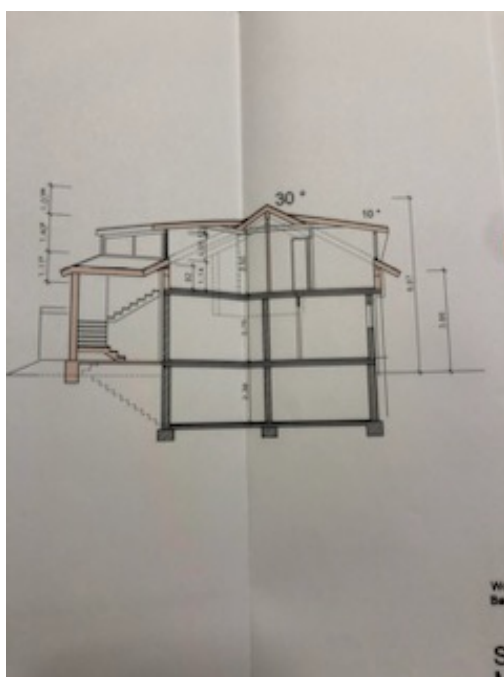
Az ingatlan

Nutzflächen	BG		
Dachgep.	(8,290 - 0,015 - 0,015) x (2,790 - 0,015 - 0,015)	=	22,550 m²
	(1,330 - 0,015 - 0,015) x 1,250	=	1,625 m²
	(1,750 - 0,015 - 0,015) x 0,270	=	0,461 m²
			23,694 m²
Nutzflächen	KG		
Keller 1	(7,380 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,158 m²
Keller 2	(8,150 - 0,015 - 0,015) x (4,255 - 0,015 - 0,015)	=	34,633 m²
	(1,110 - 0,015 - 0,015) x 1,835	=	1,766 m²
	(3,880 - 0,015 - 0,015) x 0,550	=	0,333 m²
			35,722 m²
Keller 3	(7,525 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,894 m²
			27,894 m²
Hellung	(3,280 - 0,015 - 0,015) x (2,480 - 0,015 - 0,015)	=	7,767 m²
	(0,330 - 0,015 - 0,015) x 0,360	=	0,115 m²
	0,560 x 0,800	=	0,448 m²
			7,428 m²
Keller 4 Speicherraum	(2,890 - 0,015 - 0,015) x (2,885 - 0,015 - 0,015)	=	7,583 m²
	(Umklekabine auf Giebel)		7,583 m²
Für	(1,130 - 0,015 - 0,015) x (3,120 - 0,015 - 0,015)	=	3,399 m²
			3,399 m²
		Nutzflächen gesamt	132,696 m²
30.04.2012		Andreas	



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az elso benyomás

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

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com