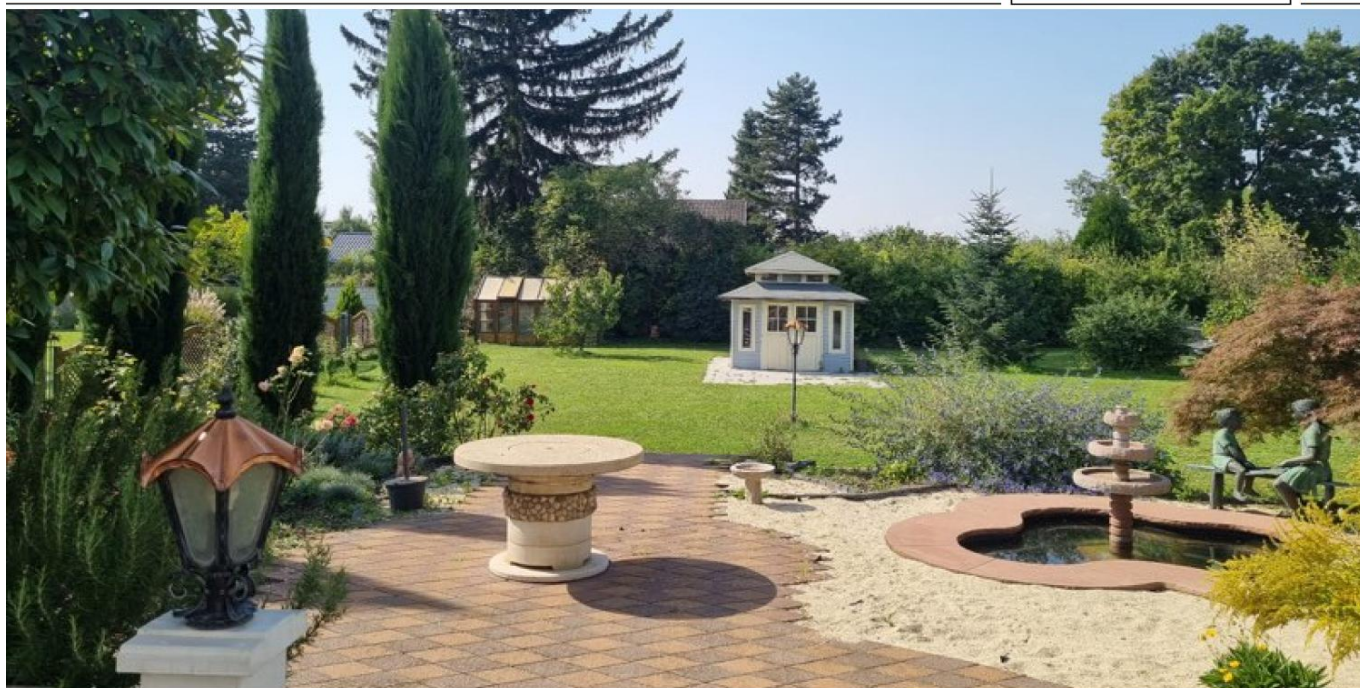


Gernsheim

## - Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

*CODICE OGGETTO: 24223008*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 945.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24223008                             |
| Superficie netta    | ca. 230 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2006                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 945.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2006                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 132 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 02.08.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 76.60 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2006                                |

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

# La proprietà

[illegible]

| Übersichtssumme   |                                                   |                                                     |                       |                                                                                              |
|-------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zusatz 1          | 16.112<br>- 3.880<br>- 4.142                      | x 0,800<br>x 0,300<br>x 0,900                       | =<br>= 0,5<br>x 0,5 = | 15,754 m³<br>- 1.168 m³<br><u>- 8.802 m³</u><br>15.800 m³                                    |
| Zusatz 2          | 16.200<br>- 1.830                                 | x 0,800<br>x 0,300                                  | =<br>x 0,5 =          | 16.446 m³<br>- 1.406 m³<br><u>- 1.406 m³</u><br>15.000 m³                                    |
| Zusatz 3          | 2.819<br>- 1.145                                  | x 0,800<br>x 0,300                                  | =<br>x 0,5 =          | 16,761 m³<br><u>- 1.037 m³</u><br>15,724 m³                                                  |
| Werkstoffe B      | 7.875<br>- 1.500<br>- 1.500<br>- 1.500<br>- 1.500 | x 0,500<br>x 0,800<br>x 0,300<br>x 0,300<br>x 0,300 | =<br>= 0,5<br>x 0,5 = | 40.100 m³<br><u>- 1.200 m³</u><br>- 1.200 m³<br>- 1.200 m³<br><u>- 1.881 m³</u><br>37.199 m³ |
| Körbe             | 4.745<br>1.360                                    | x 0,800<br>x 0,800                                  | =<br>= 0,800          | 13,371 m³<br><u>- 1.881 m³</u><br>15,412 m³                                                  |
| Bau               | 3.305<br>- 3.300                                  | x 2,375<br>x 0,500                                  | =<br>= 0,500          | 8.804 m³<br><u>- 0.180 m³</u><br>8,724 m³                                                    |
| WC                | 1.228                                             | x 1,500                                             | =                     | 1,870 m³                                                                                     |
| Vergleis          | 1.000<br>1.000                                    | x 1,340<br>x 0,500                                  | =<br>= 0,500          | 1,340 m³<br><u>- 0,540 m³</u><br>1,880 m³                                                    |
| Mischraum         | 2.262<br>- 1.038                                  | x 0,750<br>x 0,500                                  | =<br>x 0,5 =          | 5,174 m³<br><u>- 1.400 m³</u><br>4,774 m³                                                    |
| Date              | 2.770<br>1.240                                    | x 1,115<br>x 0,800                                  | =<br>= 0,800          | 3,089 m³<br><u>- 1.207 m³</u><br>4,815 m³                                                    |
| Balken            | 2.480<br>- 6,676                                  | x 2,100<br>x 0,500                                  | x 0,5<br>x 0,5 =      | 2,804 m³<br><u>- 0,737 m³</u><br>1,867 m³                                                    |
| GG-gesamt         |                                                   |                                                     |                       | 111,337 m³                                                                                   |
| EG-gesamt         |                                                   |                                                     |                       | 117,190 m³                                                                                   |
| gesamte Wohlfühle |                                                   |                                                     |                       | 228,528 m³                                                                                   |

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

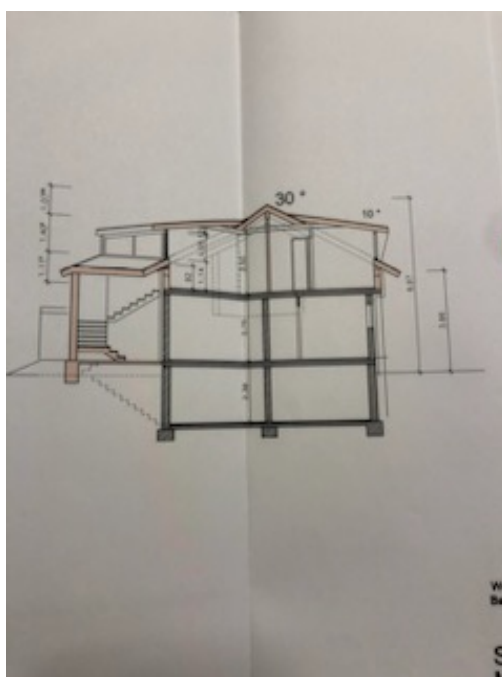
## La proprietà

|                                                                      |                                                          |   |                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------|
| <b>Nutzflächen</b> BG                                                |                                                          |   |                                                 |
| Gesamt                                                               | $(8,290 - 0,015 - 0,015) \times (2,790 - 0,015 - 0,015)$ | = | 22,550 m <sup>2</sup>                           |
|                                                                      | $(1,330 - 0,015 - 0,015) \times 1,250$                   | = | 1,625 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      | $(1,750 - 0,015 - 0,015) \times 0,270$                   | = | 0,481 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      |                                                          |   | <u>23,656 m<sup>2</sup></u>                     |
| <b>Nutzflächen</b> KG                                                |                                                          |   |                                                 |
| Keller 1                                                             | $(7,380 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$ | = | 27,158 m <sup>2</sup>                           |
|                                                                      |                                                          |   | <u>27,158 m<sup>2</sup></u>                     |
| Keller 2                                                             | $(8,150 - 0,015 - 0,015) \times (4,255 - 0,015 - 0,015)$ | = | 34,633 m <sup>2</sup>                           |
|                                                                      | $(1,110 - 0,015 - 0,015) \times 1,835$                   | = | 1,996 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      | $(3,880 - 0,015 - 0,015) \times 0,550$                   | = | 0,333 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      |                                                          |   | <u>36,962 m<sup>2</sup></u>                     |
| Keller 3                                                             | $(7,525 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$ | = | 27,894 m <sup>2</sup>                           |
|                                                                      |                                                          |   | <u>27,894 m<sup>2</sup></u>                     |
| Hausung                                                              | $(3,280 - 0,015 - 0,015) \times (2,480 - 0,015 - 0,015)$ | = | 7,767 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      | $(0,330 - 0,015 - 0,015) \times 0,360$                   | = | 0,115 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      | $0,560 \times 0,800$                                     | = | 0,448 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      |                                                          |   | <u>7,428 m<sup>2</sup></u>                      |
| <b>Keller 4</b><br><i>Speisekammer</i><br><i>(Umweltung auf Gie)</i> | $(2,890 - 0,015 - 0,015) \times (2,885 - 0,015 - 0,015)$ | = | 7,583 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      |                                                          |   | <u>7,583 m<sup>2</sup></u>                      |
| Für                                                                  | $(1,130 - 0,015 - 0,015) \times (3,120 - 0,015 - 0,015)$ | = | 3,399 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                      |                                                          |   | <u>3,399 m<sup>2</sup></u>                      |
|                                                                      |                                                          |   | <b>Nutzflächen gesamt 132,696 m<sup>2</sup></b> |
| 30.04.2012 <i>Poll</i><br>Architekt                                  |                                                          |   |                                                 |



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Una prima impressione

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)

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

**Tel.:** +49 6258 - 90 51 32 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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