

Gernsheim

# - Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 24223008



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

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.147 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- 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                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 132 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| 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

[illegible]

| Gangesachsen |                 |         |   |                    |            |
|--------------|-----------------|---------|---|--------------------|------------|
| Zimmer 1     | (2,112 - 0,215) | x 3,800 | = | 10,704 m²          |            |
|              | 2,897           | x 0,300 | = | 0,148 m²           |            |
|              | 2,140           | x 1,000 | = | 1,807 m²           | 15,659 m²  |
| Zimmer 2     | (2,290 - 0,215) | x 3,800 | = | 16,406 m²          |            |
|              | 1,300           | x 1,000 | = | 1,400 m²           | 15,006 m²  |
| Zimmer 3     | (2,819 - 0,215) | x 3,800 | = | 10,761 m²          |            |
|              | 6,141           | x 1,000 | = | 1,807 m²           | 8,954 m²   |
| Küche u. E.  | 2,970           | x 0,300 | = | 40,168 m²          |            |
|              | -1,180          | x 0,300 | = | 1,267 m²           |            |
|              | -1,180          | x 0,300 | = | -2,224 m²          |            |
|              | -0,310          | x 1,100 | = | -1,861 m²          | 37,183 m²  |
| Küche        | 4,748           | x 2,800 | = | 13,571 m²          |            |
|              | 1,880           | x 1,000 | = | 1,841 m²           | 15,412 m²  |
| Bad          | 2,805           | x 2,575 | = | 5,934 m²           |            |
|              | -0,300          | x 0,500 | = | -0,150 m²          | 5,784 m²   |
| WC           | 1,228           | x 1,500 | = | 1,870 m²           | 1,870 m²   |
| Vorplatz     | 1,600           | x 1,340 | = | 1,340 m²           |            |
|              | 1,600           | x 0,300 | = | -0,540 m²          | 1,800 m²   |
| Hofraum      | (2,282 - 0,215) | x 2,750 | = | 6,174 m²           |            |
|              | -1,330          | x 1,000 | = | -1,400 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 | = | 2,804 m²           |            |
|              | 0,670           | x 2,200 | = | -0,737 m²          | 1,967 m²   |
|              |                 |         |   | OG gesamt          | 111,337 m² |
|              |                 |         |   | EG gesamt          | 117,190 m² |
|              |                 |         |   | gesamte Wohnfläche | 228,528 m² |



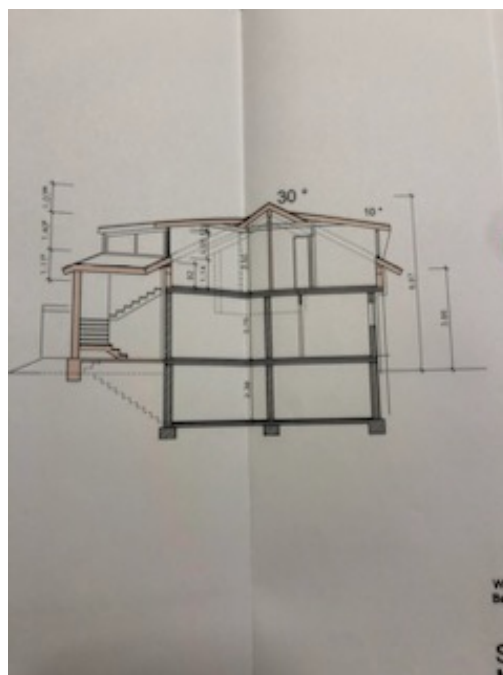
## Die Immobilie

A hand-drawn floor plan of a house, oriented horizontally. The plan includes the following rooms and features:

- Top Left:** A circular feature with radial lines, possibly a well or a decorative element.
- Top:** A curved boundary line with dimensions: 7.99, 3.81, 3.37, and 4.5.
- Top Right:** A **Terrasse** (terrace) area.
- Center:** A large **Wohnen** (living) area and a **Schlafzimmer** (bedroom) area. A staircase is located between them.
- Right:** A **Garage** area with a car icon.
- Bottom Left:** A **Küche** (kitchen) area.
- Bottom Center:** A **Wohnen** (living) area, a **Bad** (bathroom), a **Wc** (toilet), and another **Bad** (bathroom).
- Bottom Right:** A **Wohnen** (living) area.
- Bottom:** A curved boundary line with dimensions: 2.79, 1.95, and 2.83.
- Bottom Center:** A circular feature with radial lines, similar to the one at the top left.
- Bottom Right:** A car icon.

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](mailto: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 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.

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Weitere Informationen

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.

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](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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