

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
- Sonstige Angaben
- 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                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 132 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| 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

# Wasser, Abwasserrechnung

Wohnwasserrechnung  
 Treibzähler (Zu + Ab)  
 Garagenplatz  
 Bauplatz (Zu, Ab)

GRÜNDIGER

Hans-Jürgen Frank-Reinhold

Wohn-Lösungsg. 6  
 69621 Gelnhausen

Tel. 06182 910020  
 Fax 06182 910020

## Wohnung 85

|                   |                                                   |              |           |
|-------------------|---------------------------------------------------|--------------|-----------|
| Wohnen            | (0,880 - 0,010 - 0,010) x (0,880 - 0,010 - 0,010) | = 40,880 m³  |           |
|                   | - 1,000 x 0,140                                   | = - 0,140 m³ |           |
|                   | - 1,000 x 0,140                                   | = - 0,140 m³ | 40,600 m³ |
| Küche             | (0,800 - 0,010 - 0,010) x (0,420 - 0,010)         | = 17,280 m³  |           |
|                   |                                                   |              | 17,280 m³ |
| Bad               | (0,200 - 0,010 - 0,010) x (0,300 - 0,010 - 0,010) | = 8,800 m³   |           |
|                   |                                                   |              | 8,800 m³  |
| Bad               | (0,800 - 0,010 - 0,010) x (0,800 - 0,010 - 0,010) | = 7,400 m³   |           |
|                   | - 0,800 x 0,140                                   | = - 0,112 m³ |           |
|                   |                                                   |              | 7,288 m³  |
| WC                | (0,080 - 0,010 - 0,010) x (0,300 - 0,010 - 0,010) | = 15,337 m³  |           |
|                   |                                                   |              | 15,337 m³ |
| Schlafzimmer      | (0,470 - 0,010 - 0,010) x (0,800 - 0,010 - 0,010) | = 18,960 m³  |           |
|                   |                                                   |              | 18,960 m³ |
| Flur              | (0,250 - 0,010 - 0,010) x (0,300 - 0,010 - 0,010) | = 9,341 m³   |           |
|                   | - 1,000 x 0,140                                   | = - 0,140 m³ |           |
|                   | - 1,000 x 0,140 x 0,5                             | = - 0,070 m³ |           |
|                   |                                                   |              | 9,131 m³  |
| Terrasse (Zu 1/4) | 12,750 x 4,400 x 0,25                             | = 14,027 m³  |           |
|                   | 3,600 x 3,000 x 0,25                              | = 2,700 m³   |           |
|                   |                                                   |              | 16,727 m³ |

80 gesamt 117,188 m³

| Gänge/Gewölbe      |                                        |                                          |                                                            |            |
|--------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|
| Zimmer 1           | 26,110<br>- 3,887<br>- 4,140           | x 3,850<br>x 3,850<br>x 3,530            | =<br>- 15,754 m²<br>- 0,148 m²<br>- 1,467 m²               | 15,969 m²  |
| Zimmer 2           | 14,280<br>- 1,300                      | x 3,850<br>x 3,530                       | =<br>- 15,488 m²<br>- 4,600 m²                             | 15,988 m²  |
| Zimmer 3           | 23,815<br>- 3,145                      | x 3,850<br>x 3,530                       | =<br>- 16,761 m²<br>- 1,117 m²                             | 3,724 m²   |
| Küche u. B.        | 3,870<br>- 1,180<br>- 1,190<br>- 3,310 | x 3,540<br>x 3,830<br>x 3,530<br>x 1,180 | =<br>- 13,708 m²<br>- 0,287 m²<br>- 0,224 m²<br>- 3,901 m² | 37,186 m²  |
| Küche              | 4,245<br>- 1,860                       | x 3,850<br>x 3,850                       | =<br>- 13,371 m²<br>- 1,841 m²                             | 15,412 m²  |
| Bad                | 3,365<br>- 0,350                       | x 3,370<br>x 3,530                       | =<br>- 8,926 m²<br>- 0,183 m²                              | 3,742 m²   |
| WC                 | 1,228                                  | x 1,525                                  | =<br>- 1,872 m²                                            | 1,972 m²   |
| Vorplatz           | 1,880<br>1,880                         | x 1,340<br>x 3,530                       | =<br>- 1,340 m²<br>- 6,640 m²                              | 1,880 m²   |
| Hallenraum         | 2,280<br>- 0,330                       | x 3,750<br>x 1,530                       | =<br>- 6,174 m²<br>- 0,505 m²                              | 4,774 m²   |
| Date               | 2,710<br>1,240                         | x 1,115<br>x 3,890                       | =<br>- 3,030 m²<br>- 1,267 m²                              | 4,475 m²   |
| Balkon             | 2,480<br>- 0,670                       | x 2,100<br>x 2,200                       | =<br>- 5,204 m²<br>- 0,737 m²                              | 1,887 m²   |
| GG gesamt          |                                        |                                          |                                                            | 111,337 m² |
| EG gesamt          |                                        |                                          |                                                            | 117,190 m² |
| gesamte Wohnfläche |                                        |                                          |                                                            | 228,526 m² |

**Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim**

# Die Immobilie

| Nutzflächen           | BG                                                                                                                                                           |                                                                                      |                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Gänge                 | $(8,290 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,760 - 0,015 \cdot 0,015)$<br>$(1,300 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1,250$<br>$(1,750 - 0,015 \cdot 0,015) \times 0,270$ | $= 22,950 \text{ m}^2$<br>$= 1,625 \text{ m}^2$<br>$= \underline{0,481 \text{ m}^2}$ | 23,854 m <sup>2</sup>  |
| Nutzflächen           | AG                                                                                                                                                           |                                                                                      |                        |
| Keller 1              | $(7,380 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,720 - 0,015 \cdot 0,015)$                                                                                             | $= \underline{27,158 \text{ m}^2}$                                                   | 27,158 m <sup>2</sup>  |
| Keller 2              | $(8,190 - 0,015 \cdot 0,015) \times (4,265 - 0,015 \cdot 0,015)$<br>$(1,110 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1,835$<br>$(3,890 - 0,015 \cdot 0,015) \times 2,590$ | $= 24,833 \text{ m}^2$<br>$= 1,766 \text{ m}^2$<br>$= \underline{9,333 \text{ m}^2}$ | 35,722 m <sup>2</sup>  |
| Keller 3              | $(7,520 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,720 - 0,015 \cdot 0,015)$                                                                                             | $= \underline{27,894 \text{ m}^2}$                                                   | 27,894 m <sup>2</sup>  |
| Hausung               | $(3,200 - 0,015 \cdot 0,015) \times (2,480 - 0,015 \cdot 0,015)$<br>$(0,330 - 0,015 \cdot 0,015) \times 0,360$<br>$0,360$                                    | $= 7,767 \text{ m}^2$<br>$= 0,115 \text{ m}^2$<br>$= \underline{0,448 \text{ m}^2}$  | 7,428 m <sup>2</sup>   |
| Keller 4<br>Lagerhaus | $(2,890 - 0,015 \cdot 0,015) \times (0,885 - 0,015 \cdot 0,015)$                                                                                             | $= \underline{2,583 \text{ m}^2}$                                                    | 2,583 m <sup>2</sup>   |
| (Umstellung auf Gie)  |                                                                                                                                                              |                                                                                      |                        |
| Flur                  | $(7,130 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,120 - 0,015 \cdot 0,015)$                                                                                             | $= \underline{5,399 \text{ m}^2}$                                                    | 5,399 m <sup>2</sup>   |
| Nutzflächen gesamt    |                                                                                                                                                              |                                                                                      | 132,698 m <sup>2</sup> |

30.06.2012

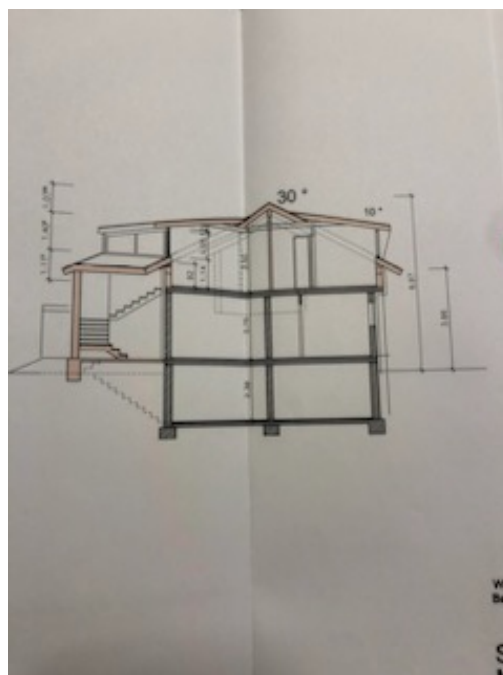
*Rede*

Architekt



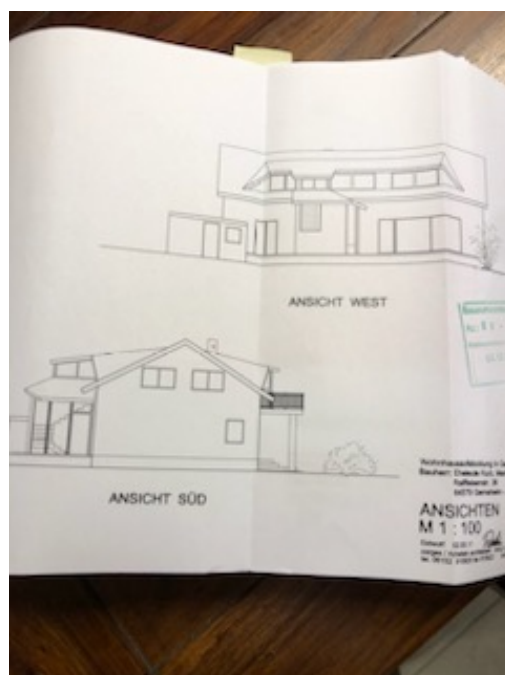
Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

## 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 Schöfferplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffer" 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 Schöfferplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffer" 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

## Sonstige Angaben

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)