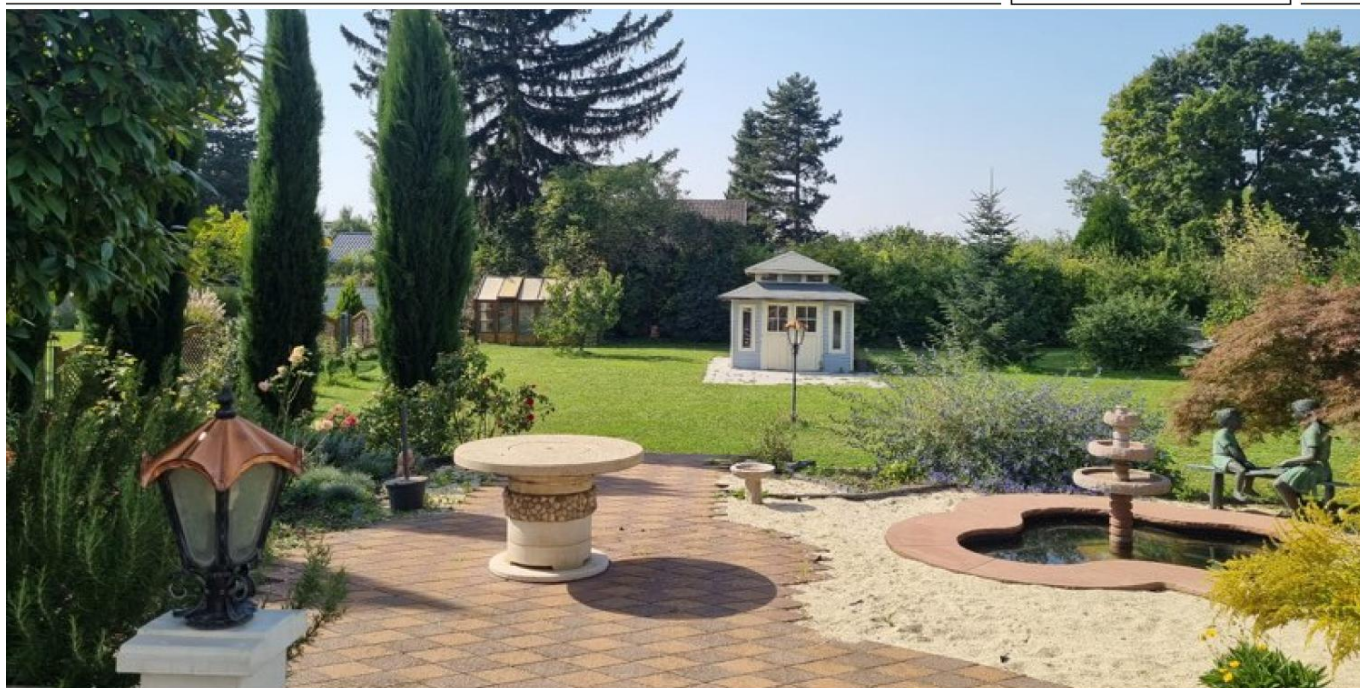


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 24223008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.147 m²

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)

Renhard Ziegler, Frank Reimann

Wohn-Landshut Str. 4
 69621 Gelnhausen

Tel. 06182 910020
 Fax 06182 910020

Wohnung 80

Wohnen	(0,880 - 0,010 - 0,010) x (0,890 - 0,010 - 0,010)	= 40,080 m³	
	- 1,000	x 0,140	= - 0,140 m³
	- 1,000	x 0,140	= - 0,140 m³
			40,080 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)	= 8,880 m³	
			8,880 m³
Bad	(0,800 - 0,010 - 0,010) x (0,800 - 0,010 - 0,010)	= 7,488 m³	
	- 0,800	x 0,140	= - 0,112 m³
			7,376 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 2,100	= - 2,100 m³
	- 1,000	x 0,400	= - 0,400 m³
		x 0,5	= - 0,200 m³
			9,641 m³
Terrasse (Zu 1/4)	12,750	x 4,440	x 0,25 = 14,207 m³
	3,600	x 3,060	x 0,25 = 2,754 m³
			12,453 m³

80 gesamt 117,188 m³

Gänge/Gänge				
Zimmer 1	26,110 (-0,010)	x 3,800	=	10,704 m²
	3,800	x 3,800	x 0,5	= 0,148 m²
	4,140	x 1,500	x 0,5	= 1,567 m²
				12,419 m²
Zimmer 2	14,200 (-0,010)	x 3,800	=	10,468 m²
	1,500	x 1,500	x 0,5	= 0,450 m²
				10,918 m²
Zimmer 3	23,810 (-0,010)	x 3,800	=	10,704 m²
	3,140	x 1,500	x 0,5	= 1,567 m²
				9,704 m²
Küche u. B.	3,870	x 3,800	=	40,188 m²
	1,180	x 3,800	=	1,267 m²
	1,180	x 3,800	x 0,5	= 0,224 m²
	1,310	x 1,180	=	1,546 m²
				37,186 m²
Küche	4,240	x 3,800	=	10,371 m²
	1,860	x 3,800	=	1,841 m²
				10,412 m²
Bad	3,940	x 3,370	=	9,896 m²
	0,350	x 3,500	=	0,180 m²
				3,740 m²
WC	1,220	x 1,500	=	1,870 m²
				1,870 m²
Vorplatz	1,880	x 1,340	=	1,340 m²
	1,880	x 3,500	=	0,540 m²
				1,880 m²
Hallenraum	22,260 (-0,010)	x 3,750	=	6,174 m²
	1,830	x 1,830	x 0,5	= 1,400 m²
				4,774 m²
Date	2,710	x 1,115	=	3,089 m²
	1,340	x 3,890	=	1,267 m²
				4,415 m²
Balkon	2,480	x 2,100	x 0,5	= 2,804 m²
	0,670	x 2,200	x 0,5	= 0,737 m²
				1,867 m²
			GG gesamt	111,337 m²
			BG gesamt	117,190 m²
			gesamte Wohnfläche	228,526 m²

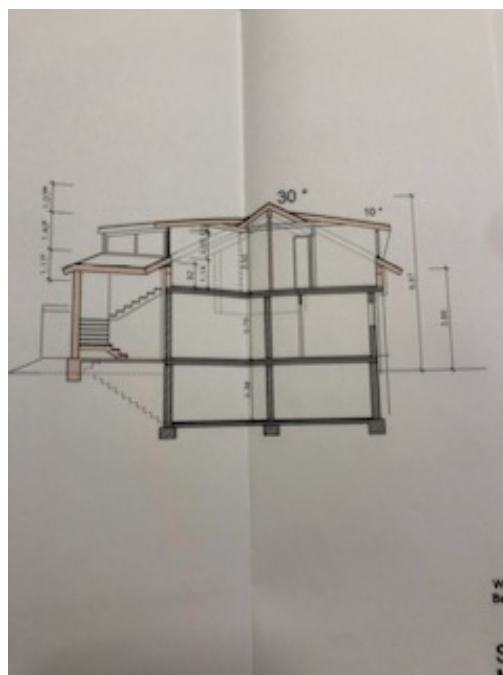
Die Immobilie

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.

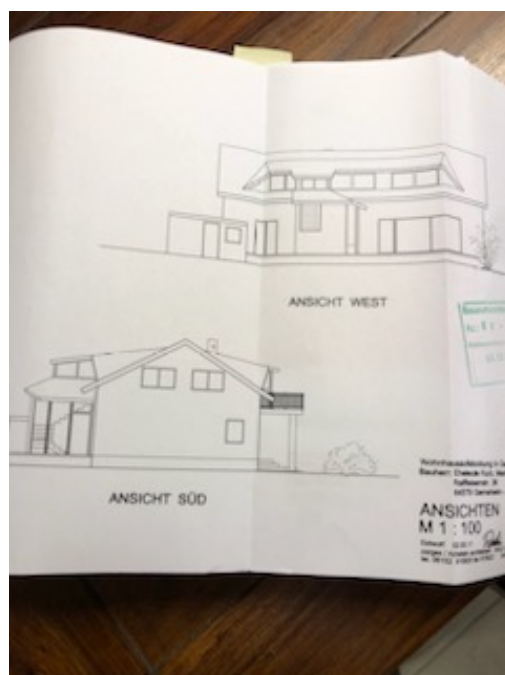
Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

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

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/(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.

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com