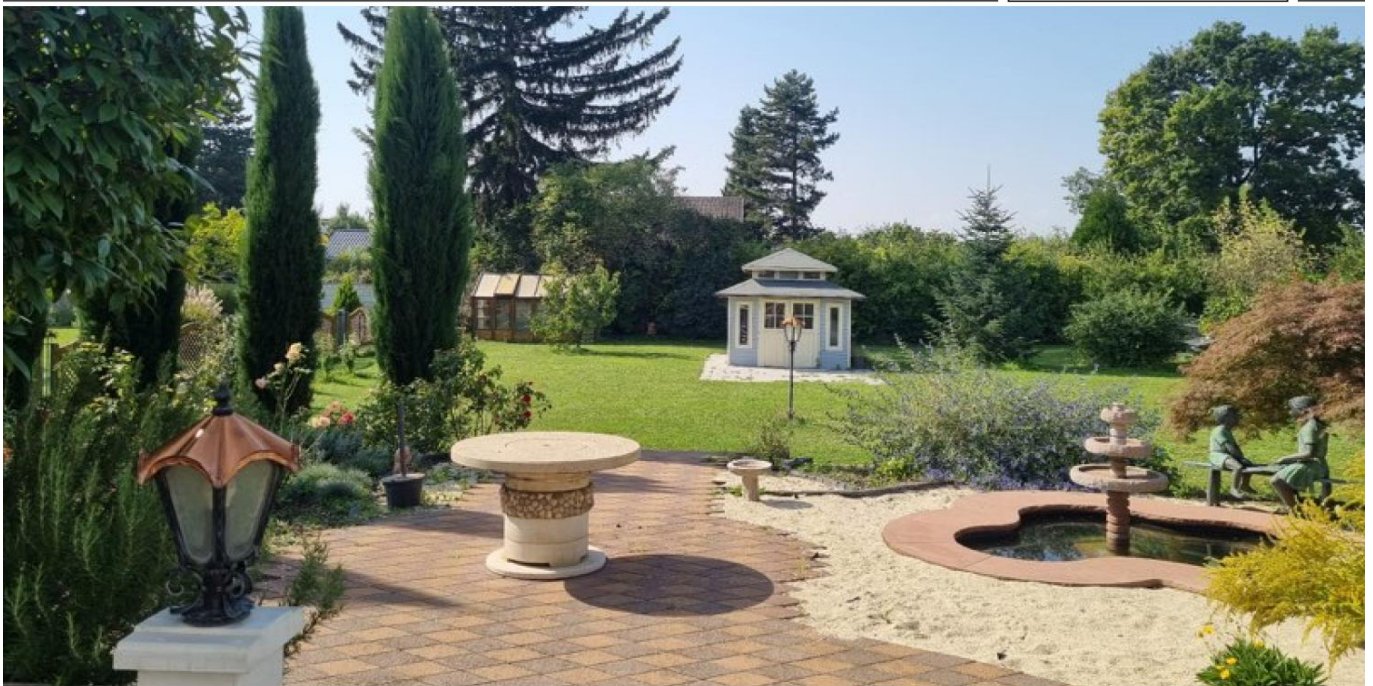


Gernsheim

- Your new dream home - with park-like grounds

Property ID: 24223008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 945.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.147 m²

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

At a glance

Property ID	24223008
Living Space	ca. 230 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2006
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	945.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 132 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	76.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property

Wasser- / Abwasserrechnung

Wasserwirtschaftliche
Trassenwerke Str. 4
Darmstadt
Baumstr. 100, 60426

Trassenwerke Darmstadt

Wasser- / Abwasser- Str. 4
60426 Darmstadt
Tel. 06152 910400
Fax 06152 910400

Abrechnung KW

Wasser	(1,580 - 0,010 - 0,010) x (3,800 - 0,010 - 0,010)	=	40,080 m³	
	- 0,000	x	0,140	= - 0,140 m³
	- 0,000	x	0,140	= - 0,140 m³
				40,000 m³
Küche	(0,300 - 0,010 - 0,010) x (4,400 - 0,010)	=	12,980 m³	
				12,980 m³
Bad	(0,220 - 0,010 - 0,010) x (3,900 - 0,010 - 0,010)	=	8,880 m³	
				8,880 m³
Bad	(0,800 - 0,010 - 0,010) x (3,800 - 0,010 - 0,010)	=	2,990 m³	
	- 0,000	x	0,040	= - 0,040 m³
				2,950 m³
WC	(0,060 - 0,010 - 0,010) x (3,800 - 0,010 - 0,010)	=	0,200 m³	
				0,200 m³
Balkon	(0,470 - 0,010 - 0,010) x (3,800 - 0,010 - 0,010)	=	16,980 m³	
				16,980 m³
Trapper	(0,250 - 0,010 - 0,010) x (3,900 - 0,010 - 0,010)	=	9,240 m³	
	- 0,000	x	0,100	= - 0,100 m³
	- 0,000	x	2,400	= - 2,400 m³
				6,740 m³
Terasse (ca. 12,70)	12,700	x	4,440	= 56,172 m³
	- 0,000	x	0,040	= - 0,040 m³
				56,132 m³
				117,180 m³

GG gesamt

Übersichtssumme				
Zusatz 1	16.112 - 3.880 - 4.142	x 3.800 x 3.360 x 3.000	= = 0,5 x 0,5	15.754 m ² - 3.168 m ² <u>- 8.587 m²</u> 15.800 m ²
Zusatz 2	19.200 - 1.820	x 3.800 x 3.320	= x 0,5	16.448 m ² <u>- 4.000 m²</u> 15.088 m ²
Zusatz 3	22.816 - 4.142	x 3.800 x 3.320	= x 0,5	16.761 m ² <u>- 1.887 m²</u> 9.724 m ²
Wohnen u. G.	7.876 - 1.900 - 1.900 - 3.376	x 3.340 x 3.820 x 3.380 x 3.320	= = 0,5 x 0,5	40.188 m ² <u>- 1.267 m²</u> <u>- 1.267 m²</u> <u>- 1.881 m²</u> 37.188 m ²
Küche	4.748 1.360	x 3.800 x 3.840	= = 0,840	13.371 m ² <u>- 1.891 m²</u> 15.412 m ²
Bad	3.304 - 3.300	x 3.376 x 3.800	= = 0,180	5.804 m ² <u>- 0.180 m²</u> 5.742 m ²
WC	1.228	x 3.500	=	1.870 m ²
Vorplatz	1.000 1.000	x 1.340 x 3.300	= =	1.340 m ² <u>- 0.340 m²</u> 1.000 m ²
Holzraum	2.262 - 1.038	x 2.750 x 3.300	= x 0,5	5.714 m ² <u>- 1.420 m²</u> 4.774 m ²
Date	2.770 1.340	x 1.115 x 3.890	= =	3.089 m ² <u>- 1.207 m²</u> 4.615 m ²
Balkon	2.480 - 6.676	x 2.100 x 2.200	x 0,5 x 0,5	2.804 m ² <u>- 6.737 m²</u> 1.967 m ²
GG-gesamt				111.337 m ²
EG-gesamt				117.190 m ²
gesamte Wohnfläche				228.528 m ²

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property

Nutzflächen	BG		
Gänge	$(8,290 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,760 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1,300 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1,250$ $(1,750 - 0,015 \cdot 0,015) \times 0,270$	$= 22,950 \text{ m}^2$ $= 1,625 \text{ m}^2$ $= 0,481 \text{ m}^2$	23,894 m ²
Nutzflächen	AG		
Keller 1	$(7,380 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,725 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 27,158 \text{ m}^2$	27,158 m ²
Keller 2	$(8,150 - 0,015 \cdot 0,015) \times (4,065 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1,110 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1,835$ $(3,890 - 0,015 \cdot 0,015) \times 2,590$	$= 24,833 \text{ m}^2$ $= 1,768 \text{ m}^2$ $= 9,533 \text{ m}^2$	36,122 m ²
Keller 3	$(7,525 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,725 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 27,894 \text{ m}^2$	27,894 m ²
Hausung	$(3,260 - 0,015 \cdot 0,015) \times (2,488 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(0,330 - 0,015 \cdot 0,015) \times 0,360$ $0,560$	$= 7,767 \text{ m}^2$ $= 0,115 \text{ m}^2$ $= 0,448 \text{ m}^2$	7,428 m ²
<u>Zusammen</u>	$(2,880 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,885 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 7,583 \text{ m}^2$	7,583 m ²
<i>(Umstellung auf Gie)</i>			
Flur	$(7,130 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,120 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 5,399 \text{ m}^2$	5,399 m ²
Nutzflächen gesamt			132,698 m ²

30.04.2012

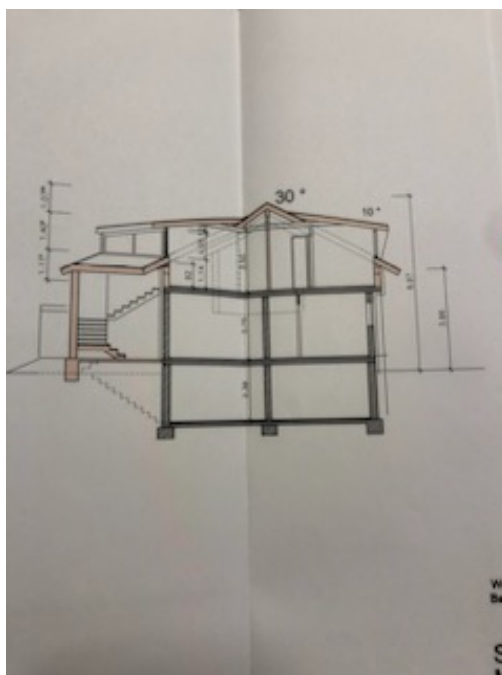
Bohle

Architekt



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

A first impression

Nestled within a spacious park-like plot of approximately 1,147 square meters, this villa underwent extensive renovations in 2006. Its family-friendly layout and abundant natural light make it an ideal home. Floor-to-ceiling windows in the living area offer unobstructed views of the terrace and the beautiful garden. Another highlight is the open, glass elevator, which travels from the basement to the top floor, thus providing barrier-free living for multi-generational households. The furnishings and the cohesive color scheme reflect contemporary tastes. Located in an upscale residential area, the villa, with its fully fenced garden, offers the perfect blend of rural tranquility and urban flair. IMPORTANT: Please understand that we can only conduct viewings upon presentation of proof of funds or financing confirmation. Thank you. Please be sure to include your telephone number in your inquiry so we can arrange a personal, no-obligation consultation. Incorrectly filled-out information will be rejected by our system. Take advantage of our exclusive financing service from Poll Finance and obtain a mortgage certificate. Your contact person is financing specialist Marcel Krpesch, +49 163 780 780 7, email marcel.krpesch@vp-finance.de

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Details of amenities

- * 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

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

All about the location

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.

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Other information

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.

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com