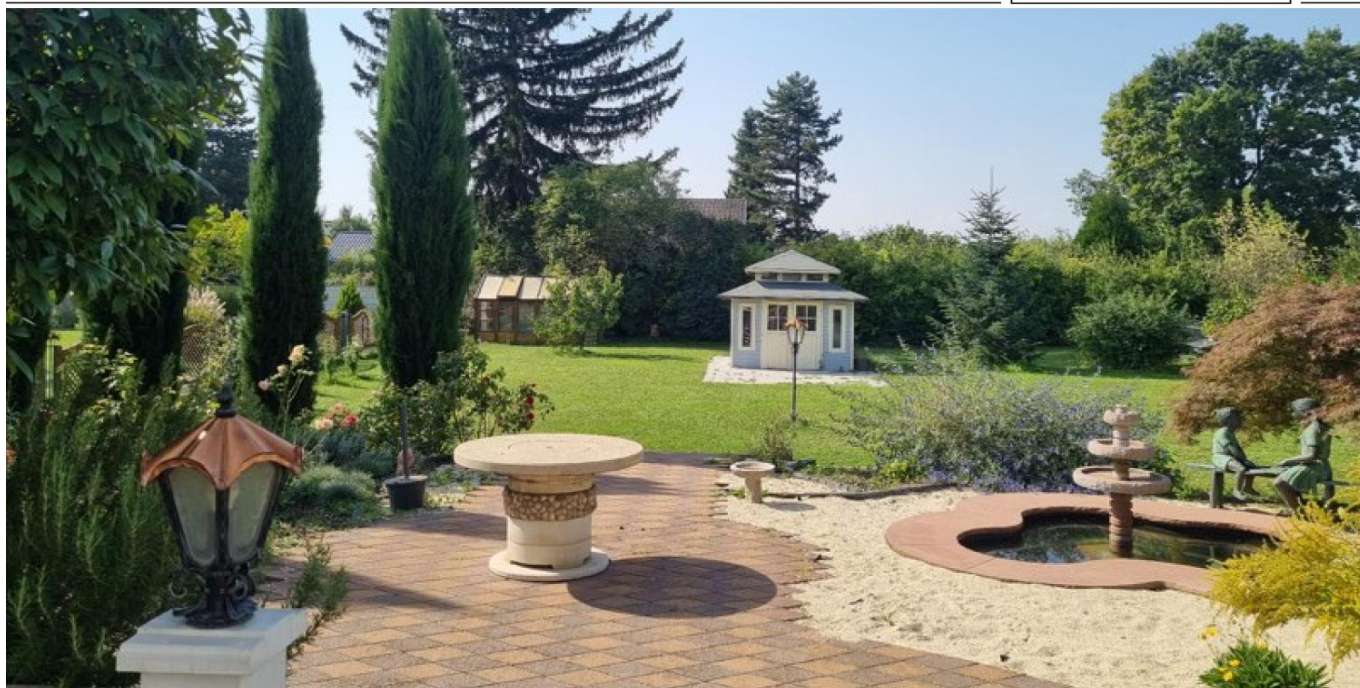


Gernsheim

## - La casa de tus sueños - con terreno tipo parque

Número de propiedad: 24223008



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

PRECIO DE COMPRA: 945.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24223008                                       |
| Superficie habitable | ca. 230 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 9                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 2006                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 945.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2006                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 132 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 02.08.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 76.60 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2006                   |

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad



**Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim**

# La propiedad

[illegible]

| Übersichtssumme    |                                        |                                          |                     |                                                                                                                                                |
|--------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zusatz 1           | 16.112<br>- 3.880<br>- 4.142           | x 3.800<br>x 3.360<br>x 3.000            | =<br>= 0,5<br>x 0,5 | 15.754 m <sup>2</sup><br>- 3.168 m <sup>2</sup><br><u>- 8.587 m<sup>2</sup></u><br>15.800 m <sup>2</sup>                                       |
| Zusatz 2           | 19.200<br>- 1.820                      | x 3.800<br>x 3.000                       | =<br>x 0,5          | 16.400 m <sup>2</sup><br>- 4.000 m <sup>2</sup><br><u>12.400 m<sup>2</sup></u><br>15.000 m <sup>2</sup>                                        |
| Zusatz 3           | 22.819<br>- 4.142                      | x 3.800<br>x 3.000                       | =<br>x 0,5          | 16.761 m <sup>2</sup><br><u>- 1.237 m<sup>2</sup></u><br><u>15.524 m<sup>2</sup></u><br>9.700 m <sup>2</sup>                                   |
| Wohnen u. G.       | 7.875<br>- 1.900<br>- 1.900<br>- 3.075 | x 3.540<br>x 3.000<br>x 3.000<br>x 3.000 | =<br>= 0,5<br>x 0,5 | 40.100 m <sup>2</sup><br><u>- 5.700 m<sup>2</sup></u><br><u>- 5.700 m<sup>2</sup></u><br><u>- 9.801 m<sup>2</sup></u><br>37.100 m <sup>2</sup> |
| Küche              | 4.748<br>1.360                         | x 3.800<br>x 3.800                       | =<br>= 0,800        | 13.371 m <sup>2</sup><br><u>3.840 m<sup>2</sup></u><br><u>17.212 m<sup>2</sup></u><br>15.412 m <sup>2</sup>                                    |
| Bad                | 3.305<br>- 3.300                       | x 3.375<br>x 3.000                       | =<br>= 0,5          | 8.804 m <sup>2</sup><br><u>- 3.180 m<sup>2</sup></u><br><u>5.624 m<sup>2</sup></u><br>5.742 m <sup>2</sup>                                     |
| WC                 | 1.228                                  | x 3.500                                  | =                   | 4.378 m <sup>2</sup><br><u>1.870 m<sup>2</sup></u><br>6.248 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Vorplatz           | 1.000<br>1.000                         | x 3.340<br>x 3.000                       | =<br>=              | 3.340 m <sup>2</sup><br><u>3.000 m<sup>2</sup></u><br><u>6.340 m<sup>2</sup></u><br>1.980 m <sup>2</sup>                                       |
| Holzstreu          | 2.262<br>- 1.038                       | x 2.750<br>x 1.000                       | =<br>x 0,5          | 6.214 m <sup>2</sup><br><u>- 1.400 m<sup>2</sup></u><br><u>4.814 m<sup>2</sup></u><br>4.774 m <sup>2</sup>                                     |
| Date               | 2.770<br>1.240                         | x 1.115<br>x 0.990                       | =<br>=              | 3.089 m <sup>2</sup><br><u>1.227 m<sup>2</sup></u><br><u>4.316 m<sup>2</sup></u><br>4.815 m <sup>2</sup>                                       |
| Balkon             | 2.490<br>- 6.676                       | x 2.100<br>x 2.200                       | x 0,5<br>x 0,5      | 2.804 m <sup>2</sup><br><u>- 7.372 m<sup>2</sup></u><br><u>- 4.568 m<sup>2</sup></u><br>1.967 m <sup>2</sup>                                   |
| GG-gesamt          |                                        |                                          |                     | 111.337 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |
| EG-gesamt          |                                        |                                          |                     | 117.100 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |
| gesamte Wohnfläche |                                        |                                          |                     | 228.538 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |



**Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim**

# La propiedad

| Nutzflächen                 | BG                                                                                                                                                                       |                                                                           |                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Geräte                      | $(8.290 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.760 - 0,015 \cdot (-0,015))$<br>$(1.300 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 1.250$<br>$(1.750 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 8.270$ | $= 22.550 \text{ m}^2$<br>$= 1.625 \text{ m}^2$<br>$= 14.481 \text{ m}^2$ | 23.856 m <sup>2</sup>  |
| Nutzflächen                 | KG                                                                                                                                                                       |                                                                           |                        |
| Kalter 1                    | $(7.380 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.725 - 0,015 \cdot (-0,015))$                                                                                                   | $= 27.158 \text{ m}^2$                                                    | 27.158 m <sup>2</sup>  |
| Kalter 2                    | $(6.150 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (4.255 - 0,015 \cdot (-0,015))$<br>$(1.110 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 1.835$<br>$(3.890 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 2.505$ | $= 24.833 \text{ m}^2$<br>$= 1.768 \text{ m}^2$<br>$= 9.533 \text{ m}^2$  | 36.132 m <sup>2</sup>  |
| Kalter 3                    | $(7.525 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.725 - 0,015 \cdot (-0,015))$                                                                                                   | $= 27.894 \text{ m}^2$                                                    | 27.894 m <sup>2</sup>  |
| Heizung                     | $(3.260 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (2.490 - 0,015 \cdot (-0,015))$<br>$(0.330 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 5.365$<br>$4.560$                                       | $= 7.767 \text{ m}^2$<br>$= 2.115 \text{ m}^2$<br>$= 0.848 \text{ m}^2$   | 7.428 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zusf. 4</b>              | $(2.890 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.885 - 0,015 \cdot (-0,015))$                                                                                                   | $= 7.583 \text{ m}^2$                                                     | 7.583 m <sup>2</sup>   |
| <i>(Umstellung auf Gie)</i> |                                                                                                                                                                          |                                                                           |                        |
| Pur                         | $(7.130 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.120 - 0,015 \cdot (-0,015))$                                                                                                   | $= 5.399 \text{ m}^2$                                                     | 5.399 m <sup>2</sup>   |
| Nutzflächen gesamt          |                                                                                                                                                                          |                                                                           | 132.698 m <sup>2</sup> |

20.06.2012

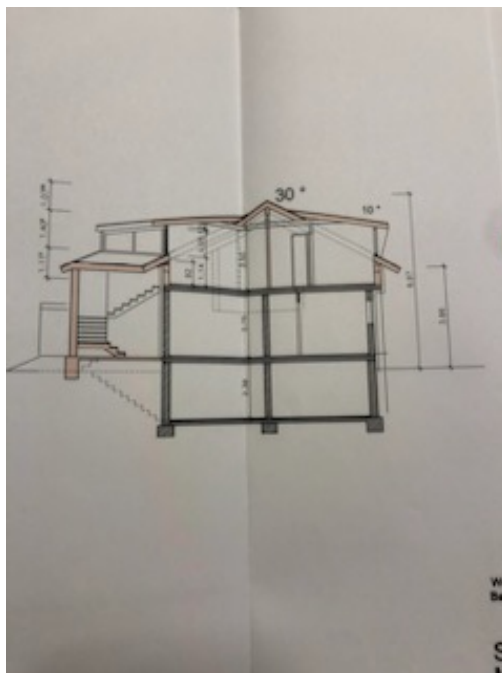
*Reh*

Architekt



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Una primera impresión

Ubicada en una espaciosa parcela tipo parque de aproximadamente 1147 metros cuadrados, esta villa fue completamente renovada en 2006. Su distribución ideal para familias y abundante luz natural la convierten en el hogar ideal. Los ventanales del salón ofrecen vistas panorámicas a la terraza y al hermoso jardín. Otro punto a destacar es el ascensor de cristal abierto que conecta el sótano con la planta superior, ofreciendo una vida sin barreras para familias multigeneracionales. El mobiliario y la combinación de colores armoniosos reflejan el gusto contemporáneo. Ubicada en una exclusiva zona residencial, la villa, con su jardín completamente vallado, ofrece la combinación perfecta de tranquilidad rural y ambiente urbano. **IMPORTANTE:** Tenga en cuenta que solo podemos realizar visitas previa presentación de un comprobante de financiación o confirmación de la misma. Gracias. Asegúrese de incluir su número de teléfono en su consulta para que podamos concertar una consulta personal y sin compromiso. Nuestro sistema rechazará la información incorrecta. Aproveche nuestro servicio exclusivo de financiación de Poll Finance y obtenga un certificado hipotecario. Su persona de contacto es el especialista en financiación Marcel Krpesch, +49 163 780 780 7, correo electrónico [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Detalles de los servicios

- \* 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

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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