

Gernsheim

- Votre nouvelle maison de rêve - avec un terrain aux allures de parc

---

**CODE DU BIEN: 24223008**



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

---

**PRIX D'ACHAT: 945.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.147 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24223008	Prix d'achat	945.000 EUR
Surface habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2006
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2006	Surface de plancher	ca. 132 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2034	Consommation finale d'énergie	76.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

# La propriété

WONNUNGSAUSSCHREIBUNG		Herrmann Berger - Frank Herkner		
Wohnungsausschreibung		Wohnungsausschreibung		
Theodor-Heuss-Str. 4		Theodor-Heuss-Str. 4		
Gernsheim		Gernsheim		
Baujahr: 1961 - 1962		Tel: 06152 919000		
Wohnung 00		Fax: 06152 919000		
Wohnen	(10.800 - 0.210 - 0.010) x (3.000 - 0.010 - 0.010)	x 0.5	= 40.800 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 0.140	= - 0.140 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 0.140	= - 0.140 m <sup>2</sup>	
			= 40.420 m <sup>2</sup>	
Küche	(3.000 - 0.010 - 0.010) x (4.400 - 0.010)	x 0.5	= 17.200 m <sup>2</sup>	
			= 17.200 m <sup>2</sup>	
Bal.	(2.200 - 0.010 - 0.010) x (3.000 - 0.010 - 0.010)	x 0.5	= 6.600 m <sup>2</sup>	
			= 6.600 m <sup>2</sup>	
Bal.	(2.000 - 0.010 - 0.010) x (3.000 - 0.010 - 0.010)	x 0.5	= 7.200 m <sup>2</sup>	
	- 200	x 0.300	= - 0.300 m <sup>2</sup>	
	- 200	x 0.300	= - 0.300 m <sup>2</sup>	
			= 7.140 m <sup>2</sup>	
Balk.	(3.000 - 0.010 - 0.010) x (2.000 - 0.010 - 0.010)	x 0.5	= 15.200 m <sup>2</sup>	
			= 15.200 m <sup>2</sup>	
Balkon	(4.400 - 0.010 - 0.010) x (3.000 - 0.010 - 0.010)	x 0.5	= 18.000 m <sup>2</sup>	
			= 18.000 m <sup>2</sup>	
Treppe	(3.200 - 0.010 - 0.010) x (3.000 - 0.010 - 0.010)	x 0.5	= 9.240 m <sup>2</sup>	
	- 200	x 2.100	= 2.100 m <sup>2</sup>	
	- 200	x 2.400	= 2.400 m <sup>2</sup>	
		x 0.5	= - 1.000 m <sup>2</sup>	
			= 5.841 m <sup>2</sup>	
Terrasse (ca. 1/4)	12.700	x 4.400	x 0.25	= 13.200 m <sup>2</sup>
	- 3.000	x 3.000	x 0.25	= - 2.250 m <sup>2</sup>
				= 12.450 m <sup>2</sup>
			SG gesamt	= 117.180 m <sup>2</sup>

Gesamtbau		Herrmann Berger - Frank Herkner		
Zimmer 1	(4.110 - 0.010) x 3.000	x 0.5	= 12.704 m <sup>2</sup>	
	- 2.000	x 0.300	= - 0.600 m <sup>2</sup>	
	- 2.000	x 1.000	= 2.000 m <sup>2</sup>	
		x 0.5	= 1.000 m <sup>2</sup>	
			= 13.300 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	(4.200 - 0.010) x 3.000	x 0.5	= 16.400 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 1.000	= 1.000 m <sup>2</sup>	
		x 0.5	= 500 m <sup>2</sup>	
			= 15.900 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	(3.810 - 0.010) x 3.000	x 0.5	= 10.760 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 1.000	= 1.000 m <sup>2</sup>	
		x 0.5	= 500 m <sup>2</sup>	
			= 9.700 m <sup>2</sup>	
Wohnen u. Z.	7.200	x 3.000	= 21.600 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 0.300	= - 0.300 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 1.000	= 1.000 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 0.300	= - 0.300 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 1.000	= 1.000 m <sup>2</sup>	
		x 0.5	= - 500 m <sup>2</sup>	
			= 21.100 m <sup>2</sup>	
Küche	4.748	x 2.000	x 0.5	= 13.271 m <sup>2</sup>
	1.000	x 0.300	x 0.5	= 1.800 m <sup>2</sup>
			= 13.071 m <sup>2</sup>	
Bal.	2.300	x 3.070	x 0.5	= 5.800 m <sup>2</sup>
	- 2.000	x 1.000	x 0.5	= - 1.000 m <sup>2</sup>
			= 4.800 m <sup>2</sup>	
Bal.	2.300	x 3.070	x 0.5	= 5.800 m <sup>2</sup>
	- 2.000	x 1.000	x 0.5	= - 1.000 m <sup>2</sup>
			= 4.800 m <sup>2</sup>	
WC	1.000	x 1.000	x 0.5	= 1.000 m <sup>2</sup>
Vorplatz	1.000	x 3.000	x 0.5	= 1.500 m <sup>2</sup>
	1.000	x 3.000	x 0.5	= 1.500 m <sup>2</sup>
			= 3.000 m <sup>2</sup>	
Außenterr.	(2.200 - 0.010) x 2.750	x 0.5	= 6.174 m <sup>2</sup>	
	- 1.000	x 1.000	x 0.5	= - 1.000 m <sup>2</sup>
			= 4.774 m <sup>2</sup>	
Dach	2.770	x 1.110	x 0.5	= 3.080 m <sup>2</sup>
	1.360	x 0.300	x 0.5	= 1.020 m <sup>2</sup>
			= 4.015 m <sup>2</sup>	
Balkon	2.460	x 2.100	x 0.5	= 2.804 m <sup>2</sup>
	670	x 2.200	x 0.5	= 0.717 m <sup>2</sup>
			= 2.787 m <sup>2</sup>	
			SG gesamt = 111.307 m <sup>2</sup>	
			SG gesamt = 117.190 m <sup>2</sup>	
			gesamte Wohnfläche = 208.538 m <sup>2</sup>	

CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété

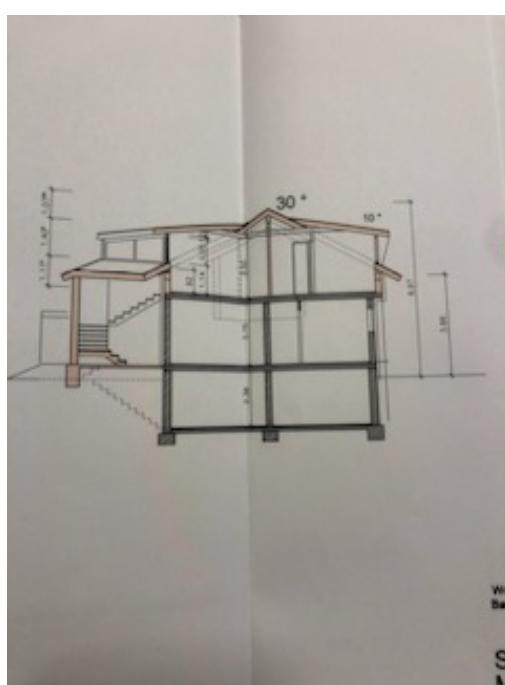
Nutzflächen		BS	
Gesamt		(0,290 - 0,015 - 0,015) x (0,790 - 0,015 - 0,015)	= 22.550 m <sup>2</sup>
		(0,300 - 0,015 - 0,015) x 1,250	= 1.625 m <sup>2</sup>
		(0,300 - 0,015 - 0,015) x 0,270	= 0,481 m <sup>2</sup>
			<u>23.664 m<sup>2</sup></u>
Nutzflächen		KG	
Keller 1		(0,380 - 0,015 - 0,015) x (0,795 - 0,015 - 0,015)	= 27.158 m <sup>2</sup>
Keller 2		(0,190 - 0,015 - 0,015) x (0,995 - 0,015 - 0,015)	= 24.623 m <sup>2</sup>
		(0,110 - 0,015 - 0,015) x 1,035	= 1.108 m <sup>2</sup>
		(0,090 - 0,015 - 0,015) x 1,250	= 0,333 m <sup>2</sup>
Keller 3		(0,325 - 0,015 - 0,015) x (0,725 - 0,015 - 0,015)	= 27.064 m <sup>2</sup>
Wohnung		(0,200 - 0,015 - 0,015) x (0,490 - 0,015 - 0,015)	= 7.767 m <sup>2</sup>
		(0,330 - 0,015 - 0,015) x 0,365	= 0,110 m <sup>2</sup>
		(0,360 - 0,015 - 0,015) x 0,800	= 0,448 m <sup>2</sup>
Küller 4			7.428 m <sup>2</sup>
Aussteiger		(0,890 - 0,015 - 0,015) x (0,985 - 0,015 - 0,015)	= 7.583 m <sup>2</sup>
		(Umsteigerung auf GSG)	
Gar.		(0,130 - 0,015 - 0,015) x (0,120 - 0,015 - 0,015)	= 0,300 m <sup>2</sup>
			<u>0,300 m<sup>2</sup></u>
Nutzflächen		gesamt	132.599 m <sup>2</sup>

20.04.2012 *Reinhard*  
Archiviert



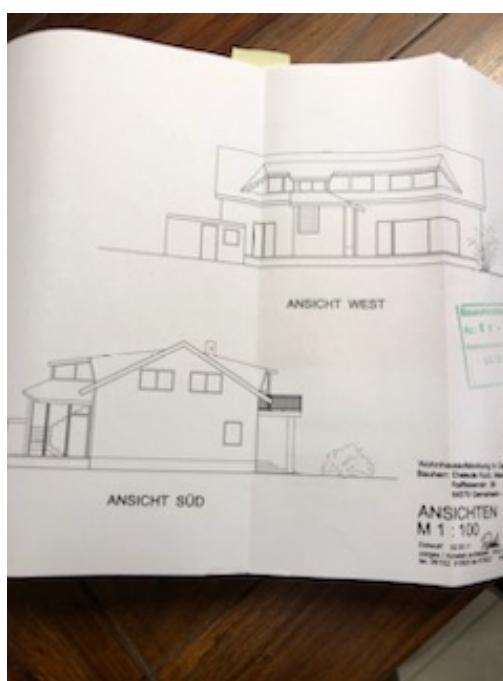
CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Une première impression

Nichée au cœur d'un vaste terrain arboré d'environ 1 147 mètres carrés, cette villa a fait l'objet d'une rénovation complète en 2006. Son agencement convivial et sa luminosité exceptionnelle en font une demeure idéale pour une famille. Les baies vitrées du séjour offrent une vue imprenable sur la terrasse et le magnifique jardin. Autre atout : l'ascenseur vitré ouvert, qui dessert le sous-sol et le dernier étage, facilitant ainsi l'accès à tous les niveaux pour les familles multigénérationnelles. Le mobilier et l'harmonie des couleurs reflètent un goût contemporain. Située dans un quartier résidentiel huppé, la villa, avec son jardin entièrement clos, offre un parfait équilibre entre la tranquillité de la campagne et le confort de la ville. **IMPORTANT** : Les visites ne pourront être organisées que sur présentation d'une preuve de fonds ou d'une confirmation de financement. Merci de votre compréhension. Veuillez indiquer votre numéro de téléphone dans votre demande afin que nous puissions organiser un entretien personnalisé et sans engagement. Les informations incorrectes seront rejetées par notre système. Bénéficiez de notre service de financement exclusif avec Poll Finance et obtenez une attestation de prêt hypothécaire. Votre interlocuteur est le spécialiste en financement Marcel Krpesch, joignable au +49 163 780 780 7 ou par courriel à l'adresse [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de).

CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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