

Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

????????? ??????????: 24223008



www.von-poll.com

???? ??????: 945.000 EUR • ??????????: ca. 230 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 1.147 m²

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	24223008
???????????	ca. 230 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	9
????????????? ???	5
???????????	
???????????	3
????? ?????????????	2006
?????? ?????????????	2 x ????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	945.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ??????????????	2006
?????????	????????
?????????????	
?????????????????????	ca. 132 m²
??????	
????????	?????????, WC
	?????????????,
	?????????????????
	?????????, ??????????

???????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	76.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.08.2034	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2006

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????? : 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



?? ???????

Übersichtssumme					
Zusatz 1	16.112 - 3.880 - 4.142	x 0,800 x 0,300 x 0,500	= = 13.754 = 1.158 = <u>- 8.002</u>		15.908
Zusatz 2	19.200 - 1.830	x 0,800 x 0,300	= 15.456 = <u>- 4.005</u>		15.098
Zusatz 3	22.819 - 1.145	x 0,800 x 0,300	= 18.255 = <u>- 3.435</u>		9.724
Waren u. R.	7.875 - 1.500 - 1.500 - 3.375	x 0,500 x 0,800 x 0,300 x 0,500	= 40.188 = 1.287 = - 2.250 = <u>- 1.881</u>		37.188
Küche	4.745 1.380	x 0,800 x 0,800	= 13.371 = <u>1.104</u>		15.472
Bau	3.305 - 3.300	x 2,375 x 0,500	= 8.254 = <u>- 0.182</u>		5.742
WC	1.228	x 1,500	= <u>1.870</u>		1,870
Vergabe	1.000 1.000	x 1,340 x 0,500	= 1.340 = <u>- 0.540</u>		1.000
Mehrwert	2.282 - 1.038	x 0,750 x 0,500	= 1.714 = <u>- 4.400</u>		4.774
Darle	2.770 1.240	x 1,115 x 0,890	= 3.088 = <u>1.207</u>		4.615
Baukosten	2.690 - 6.676	x 2,100 x 0,500	= 2.804 = <u>- 6.737</u>		1.967
GG-gesamt					111.337
EG-gesamt					117.190
gesamte Wohlfühle					228.528

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

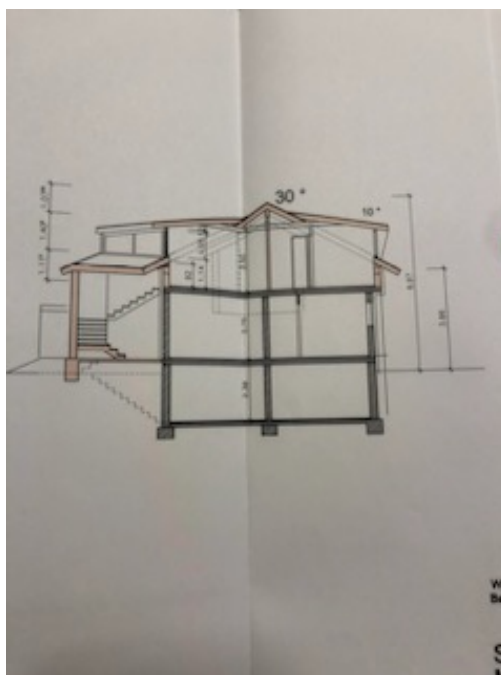
?? ????????

Nutzflächen		BG		
Geräte	$(8.290 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.760 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1.300 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1.250$ $(1.750 - 0,015 \cdot 0,015) \times 8.270$	$= 22.550 \text{ m}^2$ $= 1.625 \text{ m}^2$ $= 14.481 \text{ m}^2$		23.856 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	$(8.150 - 0,015 \cdot 0,015) \times (4.255 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1.110 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1.835$ $(3.890 - 0,015 \cdot 0,015) \times 2.505$	$= 24.833 \text{ m}^2$ $= 1.768 \text{ m}^2$ $= 9.533 \text{ m}^2$		36.132 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
Heizung	$(3.260 - 0,015 \cdot 0,015) \times (2.490 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(0.330 - 0,015 \cdot 0,015) \times 5.365$ 0.560	$= 7.767 \text{ m}^2$ $= 0.115 \text{ m}^2$ $= 0.548 \text{ m}^2$		7.428 m ²
Keller 4	$(8.890 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.885 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 7.583 \text{ m}^2$		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



??????? ???????? : 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

??? ?????? ?????????

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

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?????????????? ???? ?????????

- * 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

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

??? ??? ??? ???????????

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.

?????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com