

Gernsheim

## - Az új álomotthonod - parkosított kerttel

VP azonosító: 24223008



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

VÉTELÁR: 945.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.147 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Áttekintés

VP azonosító	24223008
Hasznos lakótér	ca. 230 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	2006
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	945.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2006
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 132 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	76.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Az ingatlan

[illegible]

Gangesgeschwindigkeit						
Zentral 1	(2,112 - 0,215)	x	3,800	=	15,754 m³	
	0,880	x	0,360	x	0,5 = 0,144 m³	
	4,140	x	1,300	x	0,5 = <u>1,800 m³</u>	
					15,800 m³	
Zentral 2	(2,200 - 0,215)	x	3,800	=	16,400 m³	
	-1,300	x	0,360	x	0,5 = <u>-1,300 m³</u>	
						15,000 m³
Zentral 3	(2,819 - 0,215)	x	3,800	=	10,761 m³	
	0,140	x	1,300	x	0,5 = <u>1,800 m³</u>	
						9,700 m³
Walden u. E.	2,870	x	0,360	=	40,100 m³	
	-1,100	x	0,300	=	1,260 m³	
	-1,100	x	0,300	x	0,5 = -0,224 m³	
	-0,310	x	1,100	=	<u>-1,881 m³</u>	
					37,100 m³	
Küche	4,740	x	2,800	=	13,371 m³	
	1,800	x	0,800	=	1,800 m³	
						15,171 m³
Bef.	2,870	x	2,370	=	5,800 m³	
	-0,300	x	0,500	=	<u>-0,150 m³</u>	
						5,740 m³
WC	1,220	x	1,500	=	1,870 m³	
						1,870 m³
Vorrat	1,800	x	1,340	=	1,340 m³	
	1,800	x	0,300	=	<u>-0,940 m³</u>	
						1,800 m³
Ausschuss	(2,282 - 0,215)	x	2,750	=	5,174 m³	
	-1,300	x	1,370	x	0,5 = <u>-1,400 m³</u>	
						4,774 m³
Date	2,770	x	1,115	=	3,080 m³	
	1,340	x	0,980	=	<u>1,307 m³</u>	
						4,415 m³
Bakun	2,460	x	2,100	x	0,5 = 2,804 m³	
	0,670	x	2,200	x	0,5 = <u>-0,737 m³</u>	
						1,867 m³
OG gesamt					111,337 m³	
EG gesamt					17,190 m³	
gesamte Wohnfläche					238,338 m²	



**VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Az ingatlan

Nutzflächen	BG		
Garage	$(8,790 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,760 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1,300 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1,250$ $(1,750 - 0,015 \cdot 0,015) \times 0,270$	$= 22,550 \text{ m}^2$ $= 1,625 \text{ m}^2$ $= 0,481 \text{ m}^2$	23,656 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Keller 2	$(8,150 - 0,015 \cdot 0,015) \times (4,065 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1,110 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1,835$ $(3,890 - 0,015 \cdot 0,015) \times 2,590$	$= 24,833 \text{ m}^2$ $= 1,768 \text{ m}^2$ $= 9,533 \text{ m}^2$	36,132 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Hausung	$(3,260 - 0,015 \cdot 0,015) \times (2,488 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(0,330 - 0,015 \cdot 0,015) \times 0,360$ $- 0,560$	$= 7,767 \text{ m}^2$ $= 0,115 \text{ m}^2$ $= -0,448 \text{ m}^2$	7,432 m <sup>2</sup>
<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 <sup>2</sup>
<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 <sup>2</sup>
Nutzflächen gesamt			132,698 m <sup>2</sup>

30.04.2012

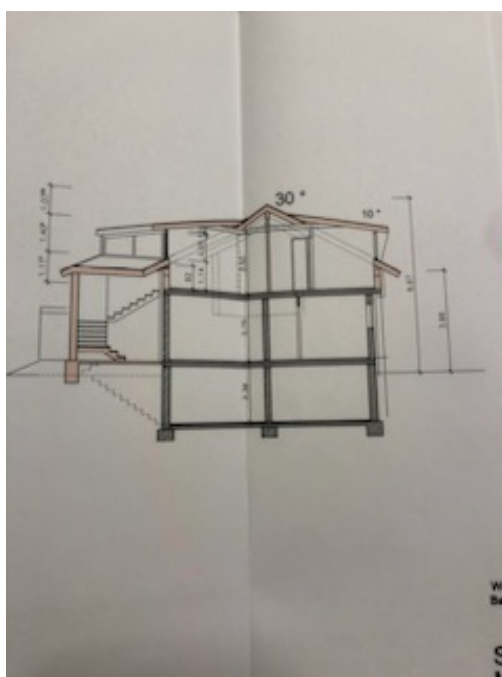
*Bohle*

Architekt



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az első benyomás

Egy tágas, parkosított, körülbelül 1147 négyzetméteres telken fekszik ez a villa, amely 2006-ban átfogó felújításon esett át. Családbarát elrendezése és bőséges természetes fénye ideális otthonná teszi. A nappaliban a padlótól a mennyezetig érő ablakok akadálytalan kilátást nyújtanak a teraszra és a gyönyörű kertre. További fénypont a nyitott, üveglift, amely az alagsorból a legfelső emeletre közlekedik, így akadálymentes életet biztosítva többgenerációs háztartások számára. A berendezés és az egységes színvilág a kortárs ízlést tükrözi. Az elkelő lakóövezetben található villa, teljesen bekerített kertjével, a vidéki nyugalom és a városi hangulat tökéletes keverékét kínálja. FONTOS: Kérjük, szíveskedjenek megérteni, hogy a megtekintést csak a pénzeszközök igazolásának vagy a finanszírozási visszaigazolásnak a bemutatása után tudjuk lebonyolítani. Köszönjük. Kérjük, érdeklődésében feltétlenül adja meg telefonszámát, hogy személyes, kötelezettségmentes konzultációt tudjunk szervezni. A helytelenül kitöltött adatokat rendszerünk elutasítja. Vegye igénybe a Poll Finance exkluzív finanszírozási szolgáltatását, és igényeljen jelzáloghitel-igazolást. Kapcsolattartója Marcel Krpesch finanszírozási szakérto, +49 163 780 780 7, e-mail: marcel.krpesch@vp-finance.de

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Részletes felszereltség

- \* 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

**VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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