

Gernsheim

## - La tua nuova casa da sogno - con un parco

Codice oggetto: 24223008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 945.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24223008
Superficie netta	ca. 230 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	945.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 132 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	76.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà


Wohnung EG				Grundfläche	
Wohnung	(11.800 - 0,015 - 0,015) x 0,800 - 0,015 - 0,015	=	40.800 m²		
	- 1.000	x	0,140	=	- 0,140 m²
	- 1.200	x	0,140	=	- 0,140 m²
					40.520 m²
Küche	(3.900 - 0,015 - 0,015) x 0,400 - 0,015	=	17.200 m²		
					17.200 m²
Bad	(2.200 - 0,015 - 0,015) x 0,300 - 0,015 - 0,015	=	6.600 m²		
					6.600 m²
Flur	(2.800 - 0,015 - 0,015) x 0,300 - 0,015 - 0,015	=	7.400 m²		
	- 0.800	x	0,300	=	- 0,300 m²
					7.100 m²
WC	(3.900 - 0,015 - 0,015) x 0,300 - 0,015 - 0,015	=	10.500 m²		
					10.500 m²
Schlafzimmer	(4.475 - 0,015 - 0,015) x 0,800 - 0,015 - 0,015	=	15.900 m²		
					15.900 m²
Terrace	(3.700 - 0,015 - 0,015) x 0,300 - 0,015 - 0,015	=	9.240 m²		
	- 1.000	x	2,100	=	- 2,100 m²
	- 1.000	x	2,400	x	0,5
					5,940 m²
Terrasse (ca. 1/2)	13.700	x	4,440	x	0,25
	- 0.800	x	0,500	x	0,25
					12,450 m²
					EG gesamt 117,180 m²

Chargenraum				Grundfläche	
Zimmer 1	(4.110 - 0,015) x 3,800	=	15,708 m²		
	- 0.800	x	0,500	x	0,5
	- 4,140	x	1,000	x	0,5
					15,908 m²
Zimmer 2	(4.200 - 0,015) x 3,800	=	16,404 m²		
	- 1.000	x	1,000	x	0,5
					15,904 m²
Zimmer 3	(3.810 - 0,015) x 3,800	=	14,764 m²		
	- 6,140	x	1,000	x	0,5
					9,724 m²
Wohnung o. B.	7.870	x	0,240	=	40,188 m²
	- 1,100	x	0,240	=	- 1,200 m²
	- 1,100	x	0,300	x	0,5
	- 1,100	x	0,300	x	0,5
	- 1,100	x	1,100	x	0,5
					37,188 m²
Küche	4,740	x	2,800	=	13,270 m²
	- 1,800	x	0,800	=	- 1,440 m²
					11,830 m²
Bad	3,300	x	2,570	=	8,481 m²
	- 0,300	x	0,500	=	- 0,150 m²
					8,331 m²
WC	1,200	x	1,000	=	1,200 m²
					1,200 m²
Vorplatz	1,000	x	1,340	=	1,340 m²
	- 1,000	x	0,500	=	- 0,500 m²
					0,840 m²
Abstellraum	(2,200 - 0,015) x 2,700	=	6,174 m²		
	- 1,000	x	1,500	x	0,5
					6,174 m²
Decke	2,700	x	1,515	=	3,280 m²
	- 1,340	x	0,800	=	- 1,072 m²
					2,208 m²
Balkon	2,400	x	2,100	x	0,5
	- 0,670	x	2,200	x	0,5
					1,967 m²
					CG gesamt 111,337 m²
					EG gesamt 117,180 m²
					gesamte Wohnfläche 228,518 m²



Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

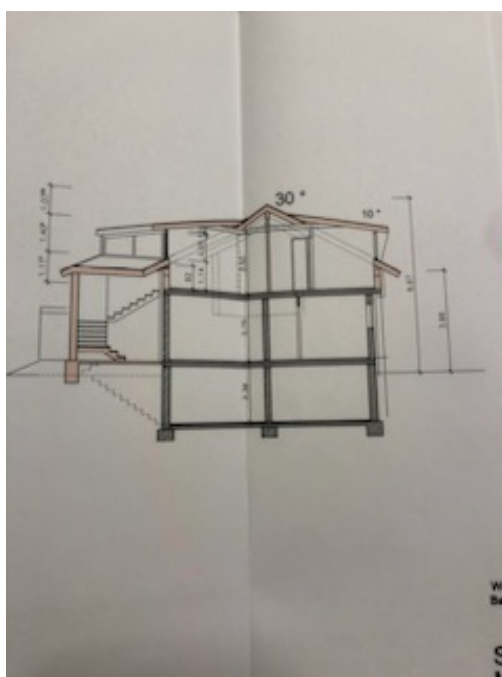
## La proprietà

<b>Nutzflächen BG</b>			
Gesamt	$(8,290 - 0,015 - 0,015) \times (2,790 - 0,015 - 0,015)$	=	22,550 m <sup>2</sup>
	$(1,330 - 0,015 - 0,015) \times 1,250$	=	1,625 m <sup>2</sup>
	$(1,750 - 0,015 - 0,015) \times 0,270$	=	0,481 m <sup>2</sup>
			<u>23,656 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzflächen KG</b>			
Keller 1	$(7,380 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$	=	27,158 m <sup>2</sup>
			<u>27,158 m<sup>2</sup></u>
Keller 2	$(8,150 - 0,015 - 0,015) \times (4,255 - 0,015 - 0,015)$	=	34,633 m <sup>2</sup>
	$(1,110 - 0,015 - 0,015) \times 1,835$	=	1,996 m <sup>2</sup>
	$(3,880 - 0,015 - 0,015) \times 0,550$	=	0,333 m <sup>2</sup>
			<u>36,962 m<sup>2</sup></u>
Keller 3	$(7,525 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$	=	27,894 m <sup>2</sup>
			<u>27,894 m<sup>2</sup></u>
Hellung	$(3,280 - 0,015 - 0,015) \times (2,480 - 0,015 - 0,015)$	=	7,767 m <sup>2</sup>
	$(0,330 - 0,015 - 0,015) \times 0,360$	=	0,115 m <sup>2</sup>
	$0,560 \times 0,800$	=	0,448 m <sup>2</sup>
			<u>7,428 m<sup>2</sup></u>
<b>Keller 4</b> <i>(Umklekabine auf Giebel)</i>	$(2,890 - 0,015 - 0,015) \times (2,885 - 0,015 - 0,015)$	=	7,583 m <sup>2</sup>
			<u>7,583 m<sup>2</sup></u>
Für	$(1,130 - 0,015 - 0,015) \times (3,120 - 0,015 - 0,015)$	=	3,399 m <sup>2</sup>
			<u>3,399 m<sup>2</sup></u>
			<b>Nutzflächen gesamt 132,696 m<sup>2</sup></b>
30.04.2012  Andreus			



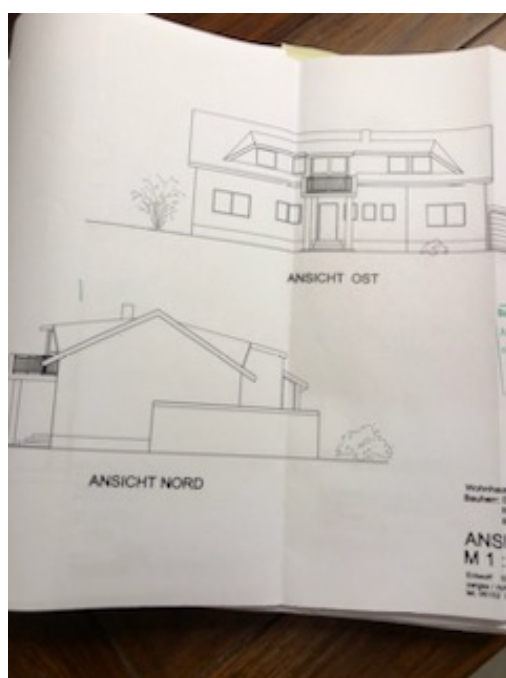
Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Una prima impressione

Immersa in un ampio terreno simile a un parco di circa 1.147 metri quadrati, questa villa è stata ampiamente ristrutturata nel 2006. La sua disposizione a misura di famiglia e l'abbondante luce naturale la rendono una casa ideale. Le finestre a tutta altezza nella zona giorno offrono una vista ininterrotta sulla terrazza e sullo splendido giardino. Un altro punto forte è l'ascensore aperto in vetro, che collega il seminterrato all'ultimo piano, garantendo così una vita senza barriere architettoniche per famiglie multigenerazionali. L'arredamento e la combinazione di colori armoniosi riflettono il gusto contemporaneo. Situata in una zona residenziale di lusso, la villa, con il suo giardino completamente recintato, offre il perfetto connubio tra tranquillità rurale e fascino urbano. **IMPORTANTE:** Vi preghiamo di comprendere che possiamo effettuare visite solo previa presentazione di prova di fondi o conferma di finanziamento. Grazie. Assicuratevi di includere il vostro numero di telefono nella vostra richiesta per poter organizzare una consulenza personale e senza impegno. Le informazioni compilate in modo errato verranno rifiutate dal nostro sistema. Approfittate del nostro esclusivo servizio di finanziamento Poll Finance e ottenete un certificato di mutuo. Il vostro referente è lo specialista finanziario Marcel Krpesch, +49 163 780 780 7, e-mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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