

Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 24223008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.147 m²

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24223008
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	945.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	76.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie

Wohnen, ACHSENRECHNUNG

Wohnflächenberechnung
Traktorenstr. 10, 4
Gernsheim
Bauchern, Elm. Kell.

Herbert Döring / Frank Kerkhoff

99271 Gernsheim
Tel. 036132 910823
Fax 036132 910820

Wohnung 80

Wohnfl.	(11.880 - 0,015 - 0,015) x (10.800 - 0,015 - 0,015)	x	=	40.888 m²	
	-1.000	x	=	-0,140 m²	
	-1.200	x	=	-0,140 m²	
				40.608 m²	
Küche	(3.960 - 0,015 - 0,015) x (18.400 - 0,015)	x	=	17.288 m²	17.288 m²
Bad	(2.220 - 0,015 - 0,015) x (12.900 - 0,015 - 0,015)	x	=	9.885 m²	9.885 m²
Bfz	(2.800 - 0,015 - 0,015) x (2.800 - 0,015 - 0,015)	x	=	7.488 m²	7.488 m²
	-0.800	x	=	-0,800 m²	3,143 m²
				15,927 m²	15,927 m²
Bfz	(3.960 - 0,015 - 0,015) x (2.800 - 0,015 - 0,015)	x	=	15,927 m²	15,927 m²
Schlafzimmer	(4.470 - 0,015 - 0,015) x (10.800 - 0,015 - 0,015)	x	=	15,980 m²	15,980 m²
Treppe	(12.700 - 0,015 - 0,015) x (2.800 - 0,015 - 0,015)	x	=	9,241 m²	
	-1.000	x	=	-0,100 m²	
	-1.000	x	=	-1,200 m²	5,941 m²
		x	0,5		
Terrasse (ca. 1/2)	13.700	x	4,440	x	0,25 = 15,207 m²
	-0.800	x	0,580	x	4,20 = 0,704 m²
					12,453 m²

80 gesamt 117,186 m²

Chargenrechnung					
Zimmer 1	(4.110 - 0,015) x 3,800	x	=	15,704 m²	
	-0.800	x	0,580	x	0,5 = 0,108 m²
	-0,140	x	1,200	x	0,5 = 0,800 m²
					15,998 m²
Zimmer 2	(4.200 - 0,015) x 3,800	x	=	16,404 m²	
	-1.000	x	1,200	x	0,5 = 1,200 m²
					15,204 m²
Zimmer 3	(2.810 - 0,015) x 3,800	x	=	10,761 m²	
	-0,140	x	1,200	x	0,5 = 0,800 m²
					9,961 m²
Wohnfl. u. B.	7.870	x	0,240	x	= 40,188 m²
	-1,100	x	0,240	x	= 1,260 m²
	-1,100	x	0,240	x	= 0,224 m²
	-0,010	x	1,700	x	0,5 = 0,850 m²
					37,188 m²
Küche	4.740	x	2,880	x	= 13,571 m²
	1.880	x	0,880	x	= 1,641 m²
					15,212 m²
Bfz	3.300	x	2,570	x	= 5,884 m²
	-0,200	x	0,520	x	= 0,104 m²
					5,780 m²
WC	1,220	x	1,580	x	= 1,970 m²
					1,970 m²
Vorplatz	1,000	x	1,340	x	= 1,340 m²
	1,000	x	0,500	x	= 0,500 m²
					1,840 m²
Abstellraum	(2.280 - 0,015) x 2,750	x	=	6,174 m²	
	-1.800	x	1,500	x	0,5 = 1,400 m²
					4,774 m²
Dach	2,770	x	1,515	x	= 3,289 m²
	1,340	x	0,880	x	= 1,327 m²
					4,615 m²
Balkon	2,480	x	2,100	x	0,5 = 2,804 m²
	-0,010	x	2,200	x	0,5 = 0,770 m²
					1,967 m²
				80 gesamt	117,137 m²
				80 gesamt	117,190 m²
				gesamte Wohnfläche	238,536 m²

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie

Nutzfächchen	EG			
Geräte	$(8.290 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.760 - 0,015 \cdot (-0,015))$ $(1.330 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 1.250$ $(1.750 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 0,070$	$= 22.500 \text{ m}^2$ $= 1.625 \text{ m}^2$ $= 0,441 \text{ m}^2$		23.894 m ²
Nutzfächchen	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	$(6.150 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (4.255 - 0,015 \cdot (-0,015))$ $(1.110 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 1.835$ $(3.890 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 2.550$	$= 24.833 \text{ m}^2$ $= 1.798 \text{ m}^2$ $= 6.233 \text{ m}^2$		30.722 m ²
Keller 3	$(7.325 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.725 - 0,015 \cdot (-0,015))$	$= 27.894 \text{ m}^2$		27.894 m ²
Heizung	$(3.200 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (2.490 - 0,015 \cdot (-0,015))$ $(3.330 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 0,500$ $0,560 \times 0,500$	$= 7.767 \text{ m}^2$ $= 0,110 \text{ m}^2$ $= 0,448 \text{ m}^2$		7,425 m ²
Keller 4				
Stammhaus	$(2.890 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (2.585 - 0,015 \cdot (-0,015))$	$= 7.583 \text{ m}^2$		7,583 m ²
	(Umstellung auf GWS)			
Flur	$(1.130 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.120 - 0,015 \cdot (-0,015))$	$= 3.599 \text{ m}^2$		3.599 m ²
			Nutzfächchen gesamt	132.000 m ²

20.04.2012

Reich

Architekt



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Ausstattung und Details

- * 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

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com