

Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Property ID: 24223008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.080.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.147 m²

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

At a glance

Property ID	24223008
Living Space	ca. 230 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2006
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.080.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 132 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	76.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property

Wohnungsberechnung

Wohnflächenberechnung
Tabelle Nr. 4
Darmstadt
Merkur-ETW-Kurz

Mercur-Darmstadt / Frankfurter Str. 2
64579 Gernsheim
Tel. 06152 919820
Fax 06152 919820

Wohnung Nr.	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
Wohnung 01	11,800	-0,215 (-0,215) x	0,800	0,215 (-0,215)	=	12,390 m²
	-1,000	x	0,140		=	-0,140 m²
	-1,200	x	0,140		=	-0,140 m²
						11,110 m²
Wohnung 02	0,800	-0,215 (-0,215) x	0,400	-0,215	=	1,185 m²
						11,295 m²
Balk	0,220	-0,215 (-0,215) x	0,200	-0,215 (-0,215)	=	0,200 m²
						0,200 m²
Balk	0,800	-0,215 (-0,215) x	0,200	-0,215 (-0,215)	=	0,780 m²
	-0,800	x	0,200		=	-0,200 m²
						0,580 m²
Balk	0,300	-0,215 (-0,215) x	0,200	-0,215 (-0,215)	=	0,285 m²
						10,507 m²
Schlafzimmer	14,475	-0,215 (-0,215) x	0,800	-0,215 (-0,215)	=	15,060 m²
						15,060 m²
Terrace	12,700	-0,215 (-0,215) x	0,200	-0,215 (-0,215)	=	12,285 m²
	-1,000	x	2,100		=	-0,100 m²
	-1,000	x	2,400	x	0,5	= -1,200 m²
						5,945 m²
Terrasse (ca. 1/2)	13,700		4,440	x	0,25 = 10,260 m²	
	-0,800		0,500	x	0,25 = -0,250 m²	
						12,450 m²
						60 gesamt 117,190 m²

Charakteristika

Zimmer 1	14,112	-0,215 (-0,215) x	0,800		=	14,704 m²
	-0,800	x	0,300	x	0,5 = -0,150 m²	
	-0,140	x	1,000	x	0,5 = -0,070 m²	
						14,484 m²
Zimmer 2	14,200	-0,215 (-0,215) x	0,800		=	14,810 m²
	-1,000	x	1,000	x	0,5 = -0,500 m²	
						13,310 m²
Zimmer 3	12,215	-0,215 (-0,215) x	0,800		=	12,781 m²
	-0,140	x	1,000	x	0,5 = -0,070 m²	
						12,711 m²
Wohnung o. B.	1,870		0,200		=	2,070 m²
	-1,100	x	0,200	x	0,5 = -0,220 m²	
	-1,100	x	1,100	x	0,5 = -0,550 m²	
						0,700 m²
Küche	4,700	-0,215 (-0,215) x	0,800		=	5,310 m²
	-1,000	x	0,800		=	-0,800 m²
						4,510 m²
Balk	2,800		2,370		=	5,170 m²
	-0,200	x	0,500		=	-0,100 m²
						5,070 m²
WC	1,200		1,000		=	2,200 m²
						1,970 m²
Vorplatz	1,000		1,240		=	2,240 m²
	-1,000	x	0,500		=	-0,500 m²
						1,740 m²
Abstellraum	0,200	-0,215 (-0,215) x	0,700		=	0,774 m²
	-0,800	x	1,000	x	0,5 = -0,400 m²	
						0,374 m²
Dach	2,700		1,115		=	3,815 m²
	-1,240	x	0,800		=	-1,072 m²
						2,743 m²
Balkon	2,400		2,100	x	0,5 = 2,850 m²	
	-0,670	x	2,200	x	0,5 = -0,735 m²	
						2,115 m²
						60 gesamt 117,337 m²
						60 gesamt 117,190 m²
						gesamte Wohnfläche 238,526 m²

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property

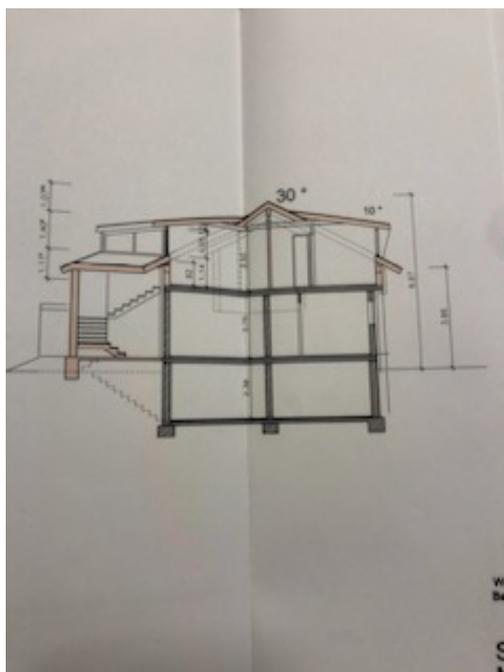
Nutzflächen EG			
Garage	$(8,290 - 0,015 - 0,015) \times (2,790 - 0,015 - 0,015)$	=	22,930 m ²
	$(7,330 - 0,015 - 0,015) \times 1,250$	=	1,625 m ²
	$(7,750 - 0,015 - 0,015) \times 0,270$	=	0,481 m ²
			23,036 m²
Nutzflächen KG			
Keller 1	$(7,380 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$	=	27,158 m ²
			27,158 m ²
Keller 2	$(8,150 - 0,015 - 0,015) \times (4,355 - 0,015 - 0,015)$	=	34,633 m ²
	$(7,110 - 0,015 - 0,015) \times 1,825$	=	1,766 m ²
	$(3,880 - 0,015 - 0,015) \times 0,930$	=	0,333 m ²
			36,732 m²
Keller 3	$(7,525 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$	=	27,894 m ²
			27,894 m ²
Hellung	$(3,280 - 0,015 - 0,015) \times (2,480 - 0,015 - 0,015)$	=	7,767 m ²
	$(3,330 - 0,015 - 0,015) \times 0,360$	=	0,113 m ²
	$0,560 \times 0,800$	=	0,448 m ²
			7,428 m²
Keller 4 <i>(Umstellung auf Gar.)</i>	$(2,890 - 0,015 - 0,015) \times (2,880 - 0,015 - 0,015)$	=	7,583 m ²
			7,583 m ²
Für	$(7,130 - 0,015 - 0,015) \times (3,120 - 0,015 - 0,015)$	=	3,799 m ²
			3,799 m ²
			Nutzflächen gesamt 132,696 m²

30.04.2012 
Architekt



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property



Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

A first impression

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

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Details of amenities

- * 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

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

All about the location

Im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet gelegen bietet die Schöffersstadt 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 Schöffersplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffers" 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 Schöffersstadt 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 Schöffersplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffers" 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.

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Other information

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.

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com