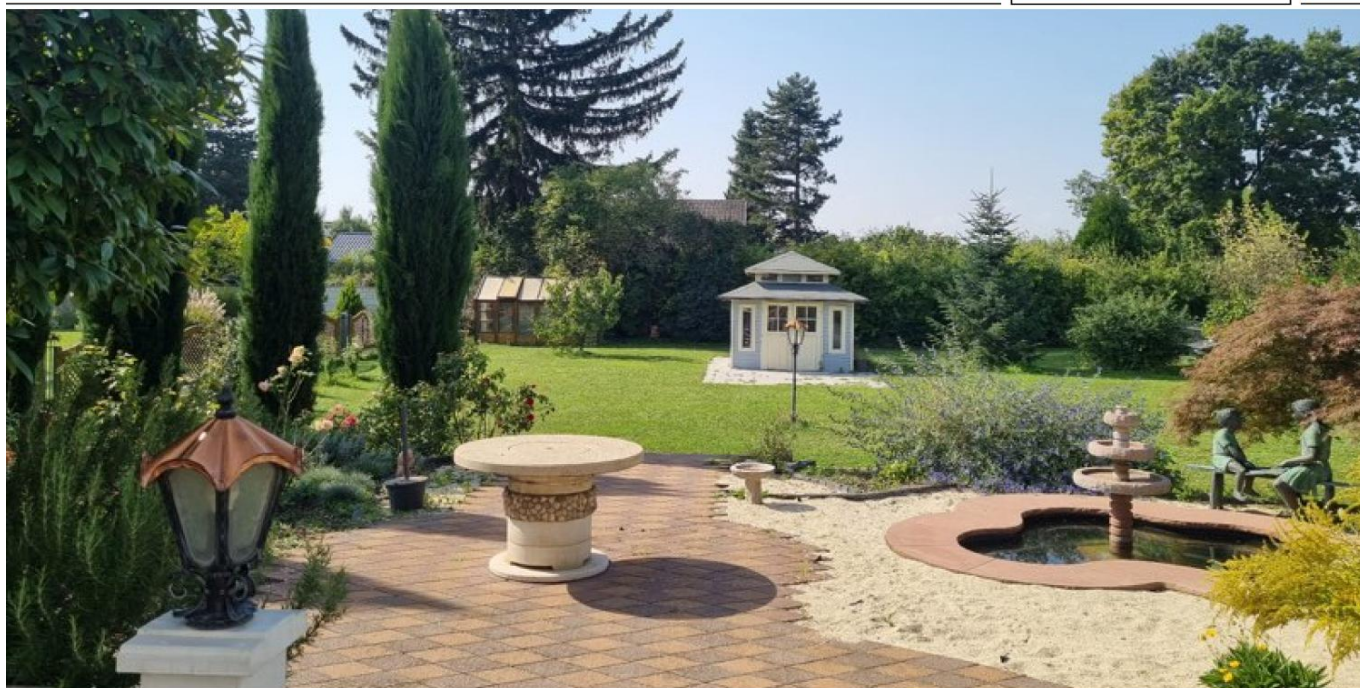


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

VP azonosító: 24223008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.080.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.147 m²

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Áttekintés

VP azonosító	24223008
Hasznos lakótér	ca. 230 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	9
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2006
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.080.000 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 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	02.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső 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

Wasser, Abwasserrechnung

Wohnwasserrechnung
 Treibzähler (Zu + Ab)
 Garagenplatz
 Bauplatz (Zu, Ab)

Reinhold Ziegler, Frank Reinhold

Wohn-Lösungsg. Nr. 4
 69621 Gelnhausen

Tel. 06182 910020
 Fax 06182 910020

Wohnung 80

Wohnen	(0,880	-0,015	x 0,880	-0,015	-0,015	=	40,080 m³	
	-1,000		x 0,140			=	-0,140 m³	
	-1,000		x 0,140			=	-0,140 m³	40,900 m³
Küche	(0,800	-0,015	x 0,800	-0,015	-0,015	=	17,280 m³	
						=	17,280 m³	
Bad	(0,200	-0,010	x 0,200	-0,010	-0,010	=	0,800 m³	
						=	0,800 m³	
Bad	(0,800	-0,015	x 0,800	-0,015	-0,015	=	7,400 m³	
	-0,000		x 0,000			=	-0,000 m³	
						=	7,400 m³	1,140 m³
WC	(0,085	-0,015	x 0,085	-0,015	-0,015	=	15,307 m³	
						=	15,307 m³	
Schlafzimmer	(4,475	-0,015	x 0,880	-0,015	-0,015	=	16,980 m³	
						=	16,980 m³	
Flur	(0,250	-0,010	x 0,250	-0,010	-0,010	=	0,250 m³	
	-1,000		x 2,100			=	-2,100 m³	
	-1,000		x 2,400	x 0,5		=	-1,200 m³	0,250 m³
						=	0,250 m³	0,250 m³
Terrasse (Zu 1/4)	12,750		x 4,440	x 0,25		=	16,207 m³	
	3,000		x 0,060	x 0,25		=	-0,750 m³	
						=	-0,750 m³	12,450 m³

80 gesamt 117,180 m³

Gänge/Gewölbe				
Zimmer 1	26,110 - 3,887 - 4,140	x 3,850 x 3,850 x 3,530	= - 15,754 m² - 0,148 m² - 1,467 m²	15,969 m²
Zimmer 2	14,280 - 1,300	x 3,850 x 3,530	= - 15,488 m² - 4,600 m²	15,988 m²
Zimmer 3	23,815 - 3,145	x 3,850 x 3,530	= - 16,761 m² - 1,117 m²	3,724 m²
Küche u. B.	3,870 - 1,180 - 1,180 - 3,310	x 3,540 x 3,830 x 3,530 x 1,180	= - 13,708 m² - 1,267 m² - 0,224 m² - 3,901 m²	37,186 m²
Küche	4,245 - 1,860	x 3,850 x 3,850	= - 13,371 m² - 1,841 m²	15,412 m²
Bst.	3,365 - 0,350	x 3,370 x 3,530	= - 8,926 m² - 0,183 m²	3,742 m²
WC	1,228	x 1,525	=	1,872 m²
Vorplatz	1,880 1,880	x 1,340 x 3,530	= - 1,340 m² - 6,640 m²	1,880 m²
Hallenraum	2,280 - 1,030	x 3,750 x 1,530	= - 6,174 m² - 1,495 m²	4,774 m²
Date	2,710 1,240	x 1,115 x 3,890	= - 3,030 m² - 1,267 m²	4,475 m²
Balkon	2,480 - 0,670	x 2,100 x 2,200	= - 2,804 m² - 0,757 m²	1,867 m²
GG gesamt				117,337 m²
EG gesamt				117,190 m²
gesamte Wohnfläche				239,526 m²

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan

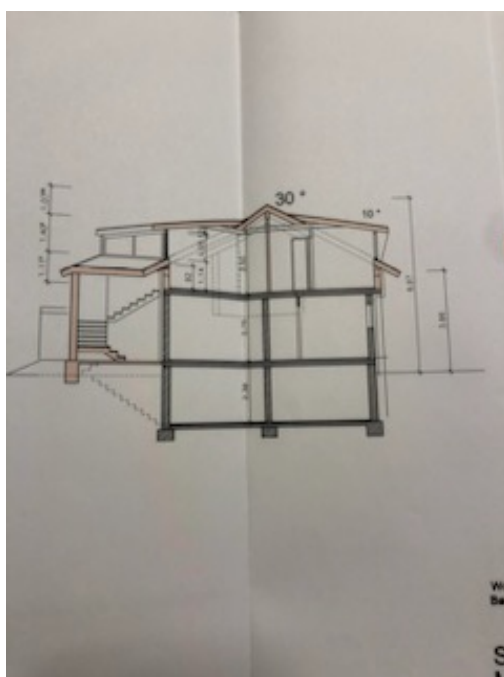
Nutzflächen	BG		
Dachgep.	(8,290 -0,015 -0,015) x (2,790 -0,015 -0,015)	=	22,930 m²
	(1,330 -0,015 -0,015) x 1,250	=	1,625 m²
	(1,750 -0,015 -0,015) x 0,270	=	0,481 m²
			23,894 m²
Nutzflächen	KG		
Keller 1	(7,380 -0,015 -0,015) x (3,725 -0,015 -0,015)	=	27,158 m²
			27,158 m²
Keller 2	(8,150 -0,015 -0,015) x (4,255 -0,015 -0,015)	=	34,633 m²
	(1,110 -0,015 -0,015) x 1,835	=	1,766 m²
	(3,880 -0,015 -0,015) x 0,550	=	0,333 m²
			36,732 m²
Keller 3	(7,525 -0,015 -0,015) x (3,725 -0,015 -0,015)	=	27,894 m²
			27,894 m²
Hausung	(3,280 -0,015 -0,015) x (2,480 -0,015 -0,015)	=	7,767 m²
	(0,330 -0,015 -0,015) x 0,360	=	0,115 m²
	0,560 x 0,800	=	0,448 m²
			7,428 m²
Büffel & Speisekammer	(2,890 -0,015 -0,015) x (2,885 -0,015 -0,015)	=	7,583 m²
	(Umklekabine auf Giebel)		7,583 m²
Für	(1,130 -0,015 -0,015) x (3,120 -0,015 -0,015)	=	3,999 m²
			3,999 m²
		Nutzflächen gesamt	132,696 m²

30.04.2012 
Andreas



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Az els? benyomás

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

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 helyszínr?

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/(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.

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Eric Preu

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com