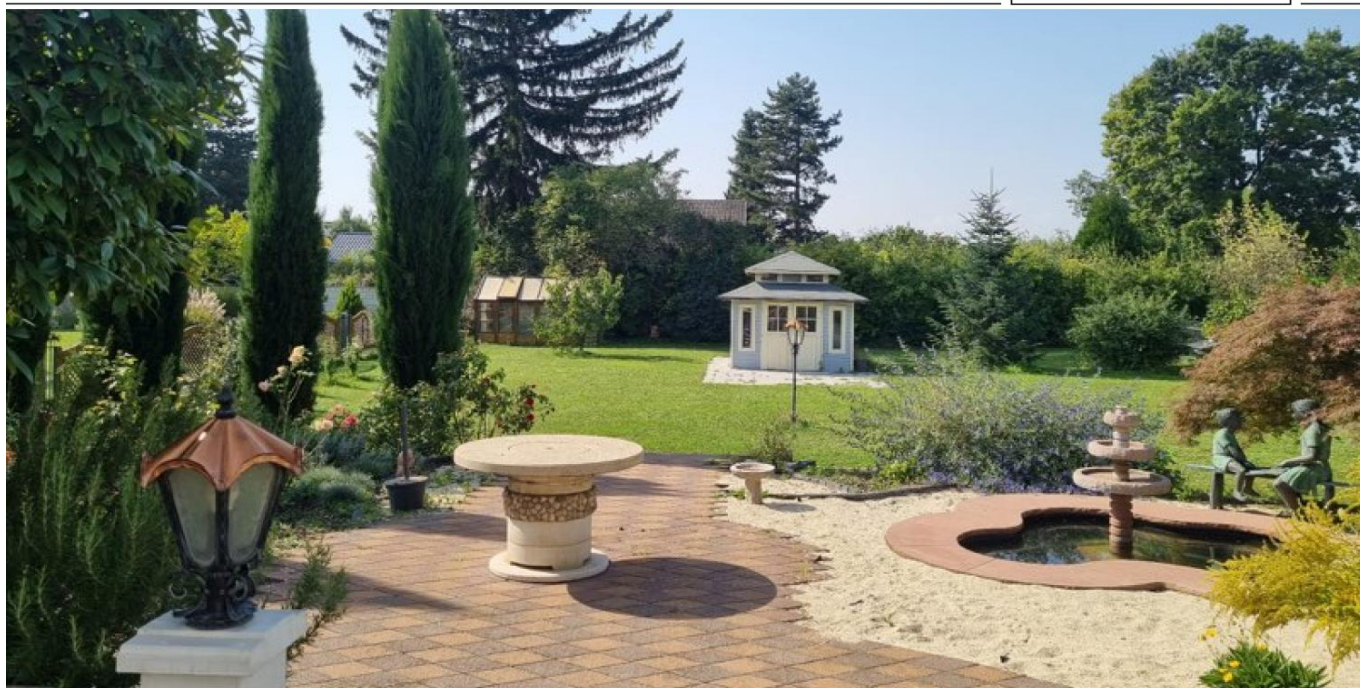


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Property ID: 24223008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 945.000 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 m²
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	945.000 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 m²
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/m²a
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

Wasser- / Abwasserrechnung

Wasserwirtschaftliche
Trassenwerke Str. 4
Darmstadt
Baumstr. 100, 60426

Trassenwerke Darmstadt

Wasser- / Abwasser- Str. 4
60426 Darmstadt
Tel. 06152 910400
Fax 06152 910400

Abrechnung KW

Wasser	(1,580 - 0,010 - 0,010) x (3,800 - 0,010 - 0,010)	=	40,080 m³	
	- 0,000	x	0,140	= - 0,140 m³
	- 0,000	x	0,140	= - 0,140 m³
				40,000 m³
Küche	(0,300 - 0,010 - 0,010) x (4,400 - 0,010)	=	12,780 m³	12,780 m³
Bad	(0,220 - 0,010 - 0,010) x (3,900 - 0,010 - 0,010)	=	8,680 m³	8,680 m³
Bad	(0,800 - 0,010 - 0,010) x (3,800 - 0,010 - 0,010)	=	2,960 m³	
	- 0,000	x	0,040	= - 0,040 m³
				2,920 m³
WC	(0,060 - 0,010 - 0,010) x (3,800 - 0,010 - 0,010)	=	0,200 m³	0,200 m³
Balkon	(0,470 - 0,010 - 0,010) x (3,800 - 0,010 - 0,010)	=	16,980 m³	16,980 m³
Trapper	(0,250 - 0,010 - 0,010) x (3,900 - 0,010 - 0,010)	=	9,240 m³	
	- 0,000	x	0,100	= - 0,100 m³
	- 0,000	x	2,400	= - 2,400 m³
				6,740 m³
Terasse (ca. 12,70)	12,700	x	4,440	= 56,172 m³
	- 0,000	x	0,040	= - 0,040 m³
				56,132 m³
				117,180 m³

GG gesamt

Übersichtssumme				
Zusatz 1	(4.112 - 0,010)	x 3.800	=	15.704 m³
	3.800	x 3.900	=	14.940 m³
	4.112	x 3.900	=	<u>16.037 m³</u>
				15.900 m³
Zusatz 2	(4.200 - 0,010)	x 3.800	=	16.456 m³
	4.200	x 3.900	=	<u>16.380 m³</u>
				16.000 m³
Zusatz 3	(2.819 - 0,010)	x 3.800	=	10.761 m³
	4.140	x 3.900	=	<u>16.147 m³</u>
				9.700 m³
Wohnen u. G.	7.870	x 3.940	=	30.998 m³
	1.190	x 3.800	=	4.522 m³
	1.190	x 3.900	=	<u>4.641 m³</u>
	1.190	x 3.900	=	<u>4.681 m³</u>
				37.160 m³
Küche	4.740	x 3.890	=	18.371 m³
	1.860	x 3.890	=	<u>7.236 m³</u>
				16.412 m³
Bad	3.300	x 3.970	=	13.104 m³
	3.300	x 3.800	=	<u>12.540 m³</u>
				5.742 m³
WC	1.220	x 3.900	=	4.878 m³
				1.970 m³
Vorplatz	1.800	x 3.940	=	7.132 m³
	1.800	x 3.900	=	<u>7.020 m³</u>
				1.980 m³
Holzraum	(2.260 - 0,010)	x 3.750	=	8.514 m³
	1.830	x 3.900	=	<u>7.197 m³</u>
				4.774 m³
Date	2.770	x 3.115	=	8.639 m³
	1.340	x 3.990	=	<u>5.357 m³</u>
				4.615 m³
Balkon	2.490	x 2.100	=	5.224 m³
	0,010	x 0,5	=	<u>0,757 m³</u>
				1.967 m³
			GG-gesamt	111.337 m³
			EG-gesamt	117.190 m³
			gesamte Wohlfäche	228.526 m²

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

The property

Nutzflächen	BG		
Gänge	$(8,290 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,760 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1,300 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1,250$ $(1,750 - 0,015 \cdot 0,015) \times 0,270$	$= 22,950 \text{ m}^2$ $= 1,625 \text{ m}^2$ $= \underline{0,481 \text{ m}^2}$	23,854 m ²
Nutzflächen	KG		
Keller 1	$(3,380 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,720 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 27,158 \text{ m}^2$	27,158 m ²
Keller 2	$(8,150 - 0,015 \cdot 0,015) \times (4,265 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1,110 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1,835$ $(3,890 - 0,015 \cdot 0,015) \times 2,590$	$= 24,833 \text{ m}^2$ $= 1,766 \text{ m}^2$ $= \underline{9,333 \text{ m}^2}$	35,722 m ²
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 ²
Hausung	$(3,200 - 0,015 \cdot 0,015) \times (2,480 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(0,330 - 0,015 \cdot 0,015) \times 0,360$ $0,360$	$= 7,767 \text{ m}^2$ $= 0,115 \text{ m}^2$ $= \underline{0,448 \text{ m}^2}$	7,428 m ²
Keller 4 Lagerkeller	$(2,890 - 0,015 \cdot 0,015) \times (0,885 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 7,583 \text{ m}^2$	7,583 m ²
(Umstellung auf Gie)			
Flur	$(7,130 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3,120 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 5,399 \text{ m}^2$	5,399 m ²
Nutzflächen gesamt			132,698 m ²

30.06.2012

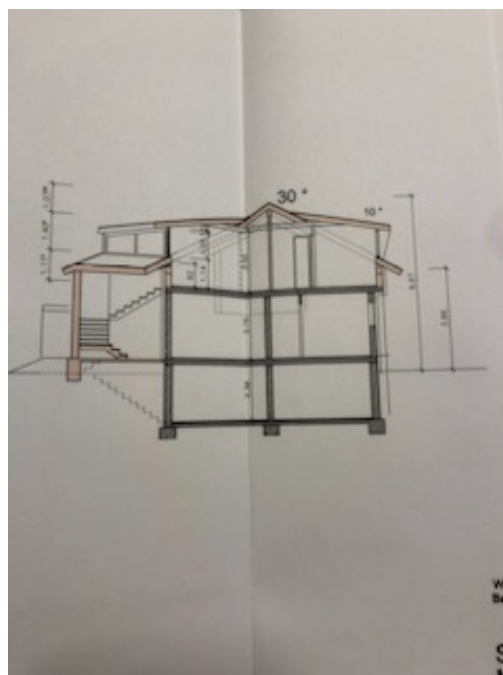
Rede

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 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.

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 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.

Property ID: 24223008 - 64579 Gernsheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com