

Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

????????? ??????????: 24223008



www.von-poll.com

???? ??????: 1.080.000 EUR • ??????????: ca. 230 m² • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.147 m²

??????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24223008	????? ???????	1.080.000 EUR
????????????	ca. 230 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	9	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	2006
????????????	3	?????????	????????
????? ??????????????	2006	??????????????	ca. 132 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????????????	????????, WC ?????????????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	76.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	02.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2006

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



???????? ????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



???????? ??????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ?????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



???????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ?????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



???????? ??????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ?????????

WOLFRAM-ACHSENRECHNUNG

Wolframsbachstraße
Flurstück Nr. 4
Gernsheim
Stadteil Elm-Kirn

Wolframsbachstraße
Wolframsbachstraße 2
64579 Gernsheim
Tel. 06152 919820
Fax 06152 919820

Wohnung Nr.	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
Wohnung 1	11,800	-0,215 (-0,215) x	0,800	-0,215 (-0,215) x	40,800 m²
	-1,000	x	0,140	=	-0,140 m²
	-1,200	x	0,140	=	-0,140 m²
					40,400 m²
Küche	0,800	-0,215 (-0,215) x	0,420	-0,215 (-0,215) x	-17,200 m²
					17,200 m²
Bad	0,220	-0,215 (-0,215) x	0,200	-0,215 (-0,215) x	-0,880 m²
					0,880 m²
Flur	0,800	-0,215 (-0,215) x	0,800	-0,215 (-0,215) x	-7,400 m²
	-0,800	x	0,200	=	-0,200 m²
					3,140 m²
WC	0,300	-0,215 (-0,215) x	0,300	-0,215 (-0,215) x	-15,300 m²
					15,300 m²
Schlafzimmer	14,475	-0,215 (-0,215) x	0,800	-0,215 (-0,215) x	-15,960 m²
					15,960 m²
Terrace	12,700	-0,215 (-0,215) x	0,200	-0,215 (-0,215) x	-0,240 m²
	-1,000	x	2,100	=	-0,100 m²
	-1,800	x	2,400	x 0,5	-1,200 m²
					5,540 m²
Terrasse (ca. 1/2)	13,700	x	4,440	x 0,25	-15,300 m²
	-0,800	x	0,500	x 0,25	-0,250 m²
					12,450 m²
					60 gesamt 117,190 m²

Chargenrechnung

Zimmer 1	14,112	-0,215 (-0,215) x	0,800	-0,215 (-0,215) x	-15,704 m²
	-0,800	x	0,300	x 0,5	-0,150 m²
	-0,140	x	1,000	x 0,5	-0,070 m²
					13,988 m²
Zimmer 2	14,200	-0,215 (-0,215) x	0,800	-0,215 (-0,215) x	-16,400 m²
	-1,200	x	1,000	x 0,5	-1,000 m²
					13,088 m²
Zimmer 3	12,810	-0,215 (-0,215) x	0,800	-0,215 (-0,215) x	-13,760 m²
	-0,140	x	1,000	x 0,5	-0,070 m²
					9,754 m²
Wohnung z. B.	1,870	-0,215 (-0,215) x	0,200	-0,215 (-0,215) x	-0,430 m²
	-1,100	x	0,200	x 0,5	-0,220 m²
	-1,100	x	1,100	x 0,5	-0,550 m²
					37,184 m²
Küche	4,700	-0,215 (-0,215) x	0,800	-0,215 (-0,215) x	-15,370 m²
	-1,800	x	0,800	=	-1,840 m²
					15,412 m²
Bad	0,300	-0,215 (-0,215) x	0,270	-0,215 (-0,215) x	-0,904 m²
	-0,200	x	0,500	=	-0,100 m²
					3,742 m²
WC	1,200	-0,215 (-0,215) x	1,000	-0,215 (-0,215) x	-1,370 m²
					1,370 m²
Vorplatz	1,000	-0,215 (-0,215) x	1,240	-0,215 (-0,215) x	-1,340 m²
	-1,000	x	0,500	=	-0,500 m²
					1,840 m²
Abstellraum	0,200	-0,215 (-0,215) x	0,700	-0,215 (-0,215) x	-0,430 m²
	-1,800	x	1,500	x 0,5	-1,400 m²
					4,714 m²
Decke	2,700	-0,215 (-0,215) x	1,110	-0,215 (-0,215) x	-3,089 m²
	-1,340	x	0,800	=	-1,070 m²
					4,415 m²
Balkon	2,400	-0,215 (-0,215) x	2,100	-0,215 (-0,215) x	-2,804 m²
	-0,670	x	2,200	x 0,5	-0,735 m²
					1,867 m²
					60 gesamt 117,337 m²
					60 gesamt 117,190 m²
					gesamte Wohnfläche 238,526 m²

???????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ?????????

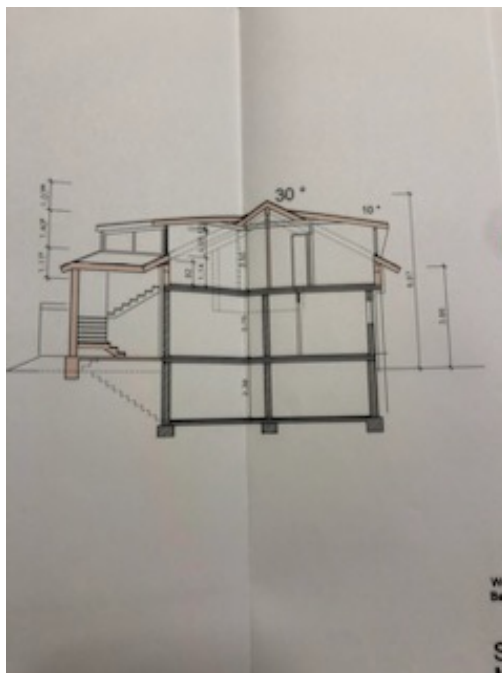
Nutzflächen EG			
Garage	$(8,290 - 0,015 - 0,015) \times (2,790 - 0,015 - 0,015)$	=	22,950 m ²
	$(7,330 - 0,015 - 0,015) \times 1,250$	=	9,125 m ²
	$(7,750 - 0,015 - 0,015) \times 0,270$	=	2,081 m ²
			24,156 m²
Nutzflächen KG			
Keller 1	$(7,380 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$	=	27,156 m ²
Keller 2	$(8,150 - 0,015 - 0,015) \times (4,255 - 0,015 - 0,015)$	=	34,633 m ²
	$(7,110 - 0,015 - 0,015) \times 1,825$	=	1,296 m ²
	$(3,880 - 0,015 - 0,015) \times 0,930$	=	3,572 m ²
Keller 3	$(7,525 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$	=	27,894 m ²
Hellung	$(3,280 - 0,015 - 0,015) \times (2,480 - 0,015 - 0,015)$	=	7,767 m ²
	$(0,330 - 0,015 - 0,015) \times 0,360$	=	0,113 m ²
	$0,560 \times 0,800$	=	0,448 m ²
			7,428 m²
Keller 4			
<i>(Umstellung auf GG)</i>	$(2,890 - 0,015 - 0,015) \times (2,885 - 0,015 - 0,015)$	=	7,583 m ²
			7,583 m²
Fuß	$(7,130 - 0,015 - 0,015) \times (3,120 - 0,015 - 0,015)$	=	2,209 m ²
			2,209 m²
			Nutzflächen gesamt 132,896 m²

30.04.2012 *Reich*
Architekt



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

??? ?????? ???????????

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

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

???????????????? ???? ??????????

- * 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

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 24223008 - 64579 Gernsheim

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Eric Preu

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com