

Gernsheim

# - Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 24223008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.080.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.147 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

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

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24223008
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.080.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	76.60 kWh/m <sup>2</sup> a
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

**Wohnungs-Rechnung**

Wohnfläche-Rechnung  
 Flächennutzungsplan Nr. 4  
 Gernsheim  
 Baujahr: Ende 1950

Wohnung 00

Wohnung	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
Wohnung	(11,800 - 0,010 - 0,010) x 0,800	0,010 - 0,010	=	40,800 m²	
	-1,000	x 0,140	=	-0,140 m²	
	-1,200	x 0,140	=	-0,140 m²	
					40,520 m²
Küche	(0,800 - 0,010 - 0,010) x 0,400	0,010	=	17,200 m²	
					17,200 m²
Bad	(0,200 - 0,010 - 0,010) x 0,300	0,010 - 0,010	=	0,600 m²	
					0,600 m²
Flur	(0,800 - 0,010 - 0,010) x 0,300	0,010 - 0,010	=	7,400 m²	
	-0,800	x 0,300	=	-0,240 m²	
					7,160 m²
WC	(0,300 - 0,010 - 0,010) x 0,300	0,010 - 0,010	=	10,500 m²	
					10,500 m²
Schlafzimmer	(4,470 - 0,010 - 0,010) x 0,800	0,010 - 0,010	=	35,960 m²	
					35,960 m²
Terrace	(2,700 - 0,010 - 0,010) x 0,300	0,010 - 0,010	=	0,240 m²	
	-1,000	x 0,100	=	-0,100 m²	
	-1,000	x 0,400	x 0,5	= -1,700 m²	
					5,940 m²
Terrasse (ca. 1/2)	13,700	x 0,440	x 0,25	= 15,000 m²	
	0,800	x 0,200	x 0,20	= -0,320 m²	
					12,680 m²
					00 gesamt 117,780 m²

**Charakteristika**

Zimmer 1	(4,110 - 0,010) x 0,800	0,010	=	10,700 m²	
	-0,800	x 0,300	x 0,5	= -0,120 m²	
	-0,140	x 0,300	x 0,5	= -0,210 m²	
					10,370 m²
Zimmer 2	(4,200 - 0,010) x 0,800	0,010	=	16,400 m²	
	-1,200	x 0,300	x 0,5	= -1,200 m²	
					15,200 m²
Zimmer 3	(2,810 - 0,010) x 0,800	0,010	=	10,760 m²	
	-0,140	x 0,300	x 0,5	= -0,210 m²	
					10,550 m²
Wohnung o. B.	1,870	x 0,200	=	40,100 m²	
	-1,100	x 0,300	x 0,5	= -1,650 m²	
	-1,100	x 0,300	x 0,5	= -1,650 m²	
	-0,370	x 0,100	x 0,5	= -0,185 m²	
					37,185 m²
Küche	(4,700 - 0,010 - 0,010) x 0,400	0,010	=	10,570 m²	
	-1,800	x 0,300	=	-1,800 m²	
					10,412 m²
Bad	(0,300 - 0,010 - 0,010) x 0,300	0,010	=	0,900 m²	
	-0,300	x 0,300	=	-0,900 m²	
					0,000 m²
WC	1,200	x 0,300	=	1,800 m²	
					1,800 m²
Vorplatz	1,800	x 0,300	=	1,800 m²	
	1,000	x 0,300	=	0,900 m²	
					1,800 m²
Abstellraum	(0,200 - 0,010) x 0,300	0,010	=	0,170 m²	
	-0,800	x 0,150	x 0,5	= -0,600 m²	
					0,770 m²
Decke	2,700	x 0,150	=	0,405 m²	
	1,300	x 0,800	=	1,040 m²	
					0,405 m²
Balkon	2,400	x 0,100	x 0,5	= 2,400 m²	
	0,670	x 0,200	x 0,5	= -0,670 m²	
					1,730 m²
					00 gesamt 117,330 m²
					00 gesamt 117,780 m²
					gesamte Wohnfläche 238,538 m²



Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

# Die Immobilie

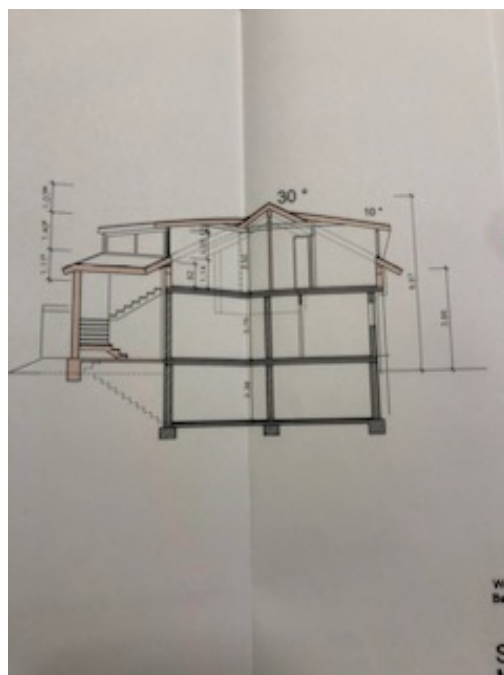
<b>Nutzflächen EG</b>			
Garage	(8,290 - 0,015 - 0,015) x (2,790 - 0,015 - 0,015)	=	22,930 m <sup>2</sup>
	(1,330 - 0,015 - 0,015) x 1,250	=	1,625 m <sup>2</sup>
	(1,750 - 0,015 - 0,015) x 0,270	=	0,481 m <sup>2</sup>
			<u>23,036 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzflächen KG</b>			
Keller 1	(7,380 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,158 m <sup>2</sup>
Keller 2	(8,150 - 0,015 - 0,015) x (4,355 - 0,015 - 0,015)	=	34,633 m <sup>2</sup>
	(1,110 - 0,015 - 0,015) x 1,825	=	1,766 m <sup>2</sup>
	(3,880 - 0,015 - 0,015) x 0,930	=	3,333 m <sup>2</sup>
			<u>36,722 m<sup>2</sup></u>
Keller 3	(7,525 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,894 m <sup>2</sup>
			<u>27,894 m<sup>2</sup></u>
Hellung	(3,280 - 0,015 - 0,015) x (2,480 - 0,015 - 0,015)	=	7,767 m <sup>2</sup>
	(0,330 - 0,015 - 0,015) x 0,360	=	0,113 m <sup>2</sup>
	0,560 x 0,800	=	0,448 m <sup>2</sup>
			<u>7,428 m<sup>2</sup></u>
<i>Keller 4</i> Kellerräume <i>(Umstellung auf Gar.)</i>	(2,890 - 0,015 - 0,015) x (2,890 - 0,015 - 0,015)	=	7,583 m <sup>2</sup>
			<u>7,583 m<sup>2</sup></u>
Fuß	(1,130 - 0,015 - 0,015) x (3,120 - 0,015 - 0,015)	=	3,999 m <sup>2</sup>
			<u>3,999 m<sup>2</sup></u>
			<b>Nutzflächen gesamt 132,696 m<sup>2</sup></b>

30.04.2012 *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](mailto: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 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.

Objektnummer: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 76.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Groß-Gerau  
E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)