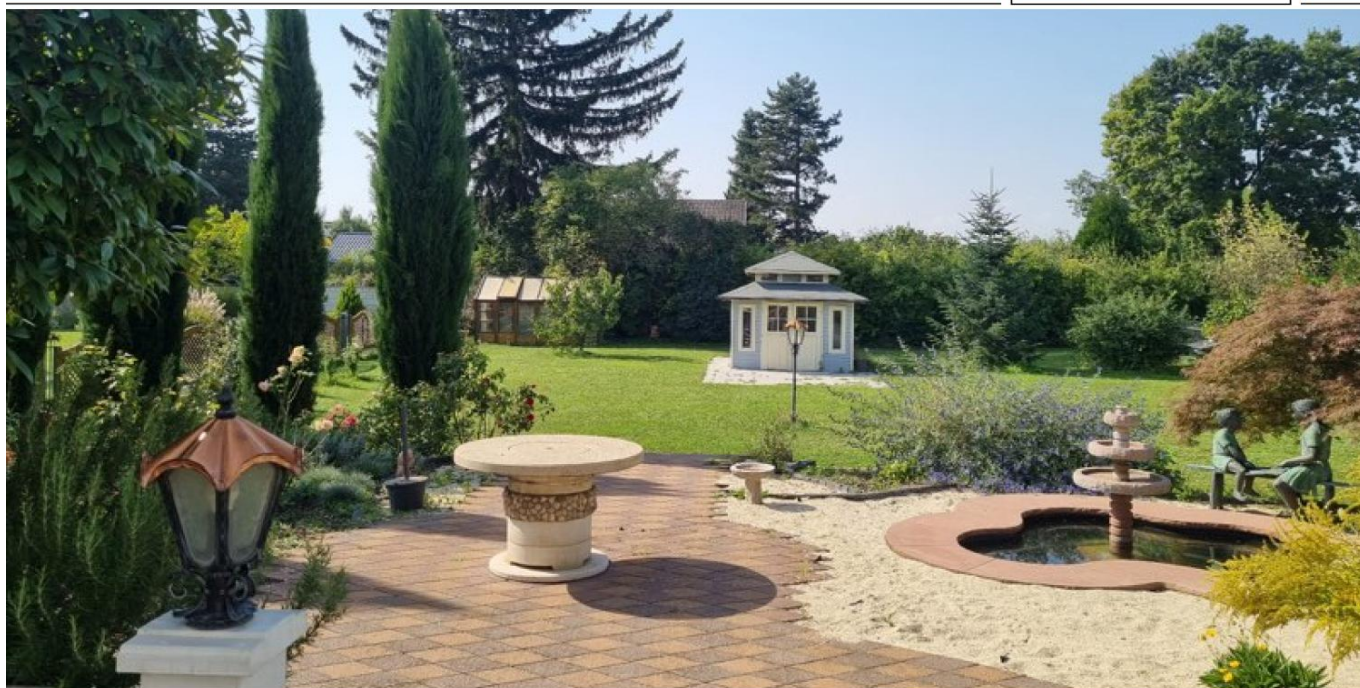


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Número de propiedad: 24223008



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m²

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

De un vistazo

Número de propiedad	24223008	Precio de compra	1.080.000 EUR
Superficie habitable	ca. 230 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Modernización / Rehabilitación	2006
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2006	Espacio utilizable	ca. 132 m ²
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	76.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	02.08.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad

Wohnungsberechnung

Wohnflächenberechnung
 Flächennormen (DIN 4109)
 Gernsheim
 Baujahr: Ende 1950

Wohnungsberechnung

Wohnfläche (WF) = Grundfläche (GF) x Kf x Kz x Kd x Ks x Kt x Kf

Wohnfläche (WF)	Grundfläche (GF)	Kf	Kz	Kd	Ks	Kt	Kf	Wohnfläche (WF)
Wohnung 1	11,800	0,215	0,215	x	0,800	0,215	0,215	= 40,893 m ²
	-1,000	x	0,140					= -1,140 m ²
	-1,200	x	0,140					= -1,680 m ²
								40,893 m ²
Küche	0,800	0,215	0,215	x	0,400	0,215		= 17,288 m ²
								17,288 m ²
Bad	0,220	0,215	0,215	x	0,200	0,215	0,215	= 9,881 m ²
								9,881 m ²
Flur	0,800	0,215	0,215	x	0,200	0,215	0,215	= 7,488 m ²
	-0,800	x	0,200					= -1,600 m ²
								5,888 m ²
WC	0,300	0,215	0,215	x	0,200	0,215	0,215	= 10,527 m ²
								10,527 m ²
Schlafzimmer	14,470	0,215	0,215	x	0,800	0,215	0,215	= 15,960 m ²
								15,960 m ²
Terrace	12,700	0,215	0,215	x	0,200	0,215	0,215	= 9,241 m ²
	-1,000	x	0,100					= -1,000 m ²
	-1,000	x	0,400	x	0,5			= -1,700 m ²
								5,541 m ²
Terrasse (ca. 1/2)	13,700			x	4,440		x	0,25 = 15,207 m ²
	-0,800			x	0,200		x	0,25 = -0,750 m ²
								12,457 m ²
								60 gesamt 117,198 m ²

Charakteristika

Zimmer 1	14,112	0,215	x	0,800				= 19,704 m ²
	-0,800	x	0,300		x	0,5		= -1,100 m ²
	-0,140	x	0,100		x	0,5		= -0,070 m ²
								18,534 m ²
Zimmer 2	14,200	0,215	x	0,800				= 19,460 m ²
	-1,200	x	0,100		x	0,5		= -1,200 m ²
								18,260 m ²
Zimmer 3	0,215	0,215	x	0,800				= 10,761 m ²
	-0,140	x	0,100		x	0,5		= -0,070 m ²
								10,691 m ²
Wohnzimmer	1,870			x	0,200			= 40,188 m ²
	-1,100	x	0,200					= -1,200 m ²
	-1,100	x	0,200	x	0,5			= -2,200 m ²
	-0,210	x	0,100	x	0,5			= -0,105 m ²
								37,188 m ²
Küche	4,700	0,215	0,215	x	0,800	0,215	0,215	= 19,971 m ²
	-1,800	x	0,200					= -1,800 m ²
								18,171 m ²
Bad	0,300	0,215	0,215	x	0,200	0,215	0,215	= 9,881 m ²
	-0,200	x	0,100					= -0,200 m ²
								9,681 m ²
WC	1,200	0,215	0,215	x	0,200	0,215	0,215	= 1,970 m ²
								1,970 m ²
Vorplatz	1,000			x	1,340			= 1,340 m ²
	-1,000	x	0,500					= -0,500 m ²
								1,840 m ²
Hinterhaus	0,200	0,215	x	0,200				= 6,174 m ²
	-1,000	x	0,100		x	0,5		= -1,400 m ²
								4,774 m ²
Decke	2,770			x	1,115			= 3,089 m ²
	-1,340	x	0,800					= -1,072 m ²
								4,815 m ²
Balkon	2,400			x	2,100		x	0,5 = 2,800 m ²
	-0,670	x	0,200				x	0,5 = -0,735 m ²
								1,865 m ²
								60 gesamt 117,198 m ²
								60 gesamt 117,198 m ²
								gesamte Wohnfläche 238,536 m ²

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad

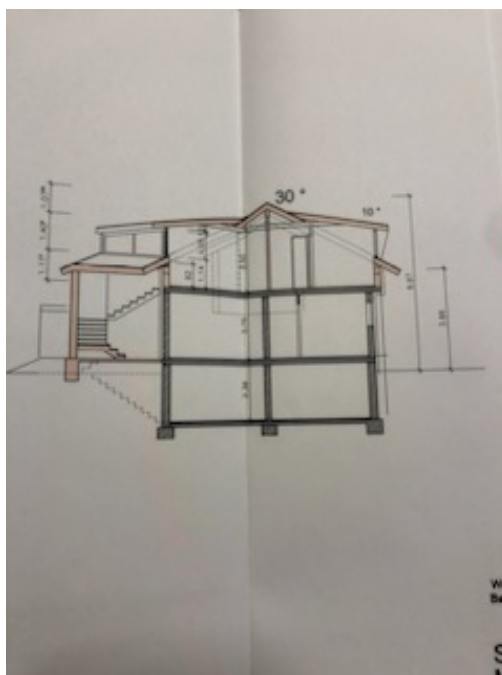
Nutzflächen EG			
Garage	$(8,290 - 0,015 - 0,015) \times (2,790 - 0,015 - 0,015)$	=	22,930 m ²
	$(7,330 - 0,015 - 0,015) \times 1,250$	=	9,125 m ²
	$(7,750 - 0,015 - 0,015) \times 0,270$	=	2,081 m ²
			23,894 m²
Nutzflächen KG			
Keller 1	$(7,380 - 0,015 - 0,015) \times (3,725 - 0,015 - 0,015)$	=	27,158 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
Zeller & Kellerräume	$(2,890 - 0,015 - 0,015) \times (2,885 - 0,015 - 0,015)$	=	7,983 m ²
	<i>(Umstellung auf Giebel)</i>		7,983 m²
Fuß	$(7,130 - 0,015 - 0,015) \times (3,120 - 0,015 - 0,015)$	=	2,209 m ²
			2,209 m²
			Nutzflächen gesamt 132,696 m²

30.04.2012 *Reich*
Architekt



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

La propiedad



Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

Una primera impresión

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

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

Detalles de los servicios

- * 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

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Eric Preu

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com