

Gernsheim

# - Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

**CODICE OGGETTO: 24223008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24223008
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.080.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 132 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	76.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

# La proprietà

Wohnung 00					
Wohnfl.	(11,800 - 0,010 - 0,010) × 0,800	0,010 - 0,010	=	40,800 m²	
	-1,000	× 0,140	=	-0,140 m²	
	-1,200	× 0,140	=	-0,140 m²	40,520 m²
Küche	(0,800 - 0,010 - 0,010) × 0,400	0,010	=	17,200 m²	17,200 m²
Bad	(0,200 - 0,010 - 0,010) × 0,300	-0,010 - 0,010	=	0,600 m²	0,600 m²
Flur	(0,800 - 0,010 - 0,010) × 0,300	0,010 - 0,010	=	7,400 m²	
	-0,600	× 0,800	=	-0,800 m²	3,140 m²
WC	(0,300 - 0,010 - 0,010) × 0,300	0,010 - 0,010	=	10,500 m²	
			=	10,500 m²	10,500 m²
Schlafzimmer	(1,470 - 0,010 - 0,010) × 0,800	0,010 - 0,010	=	15,960 m²	15,960 m²
Terrace	(2,700 - 0,010 - 0,010) × 0,300	0,010 - 0,010	=	0,240 m²	
	-1,000	× 2,100	=	-0,100 m²	
	-1,800	× 2,400	× 0,5	-1,200 m²	5,940 m²
Terrasse (ca. 1,0)	13,700	× 4,440	× 0,25	15,300 m²	
	0,800	× 0,900	× 0,20	-0,720 m²	12,450 m²
					60 gesamt 117,190 m²

Eingangsbereich					
Zimmer 1	(4,110 - 0,010) × 0,800	0,010	=	10,704 m²	
	-0,800	× 0,300	× 0,5	-0,150 m²	
	-0,140	× 0,300	× 0,5	-0,210 m²	10,304 m²
Zimmer 2	(4,200 - 0,010) × 0,800	0,010	=	16,400 m²	
	-1,200	× 0,300	× 0,5	-1,050 m²	15,350 m²
Zimmer 3	(2,810 - 0,010) × 0,800	0,010	=	10,760 m²	
	-0,140	× 0,300	× 0,5	-0,210 m²	9,704 m²
Wohnzimmer	7,970	× 0,500	=	40,100 m²	
	-1,100	× 0,300	× 0,5	-1,650 m²	
	-1,100	× 0,300	× 0,5	-1,650 m²	37,300 m²
	-0,370	× 1,100	× 0,5	-0,203 m²	
Küche	(4,700 - 0,010 - 0,010) × 0,400	0,010 - 0,010	=	10,570 m²	
	-1,800	× 0,400	=	-1,840 m²	10,412 m²
Bad	(0,300 - 0,010 - 0,010) × 0,300	0,010 - 0,010	=	0,900 m²	
	-0,300	× 0,500	=	-0,150 m²	0,750 m²
WC	1,200	× 0,300	=	1,870 m²	1,870 m²
Vorplatz	1,000	× 1,340	=	1,340 m²	
	1,000	× 0,500	=	-0,500 m²	1,800 m²
Abstellraum	(0,200 - 0,010) × 2,700	0,010	=	6,174 m²	
	-1,800	× 1,500	× 0,5	-1,400 m²	4,774 m²
Decke	2,770	× 1,510	=	3,089 m²	
	1,340	× 0,890	=	1,207 m²	4,415 m²
Balkon	2,480	× 2,100	× 0,5	2,804 m²	
	0,670	× 2,200	× 0,5	-0,737 m²	1,867 m²
					60 gesamt 117,337 m²
					60 gesamt 117,190 m²
					gesamte Wohnfläche 238,526 m²

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà

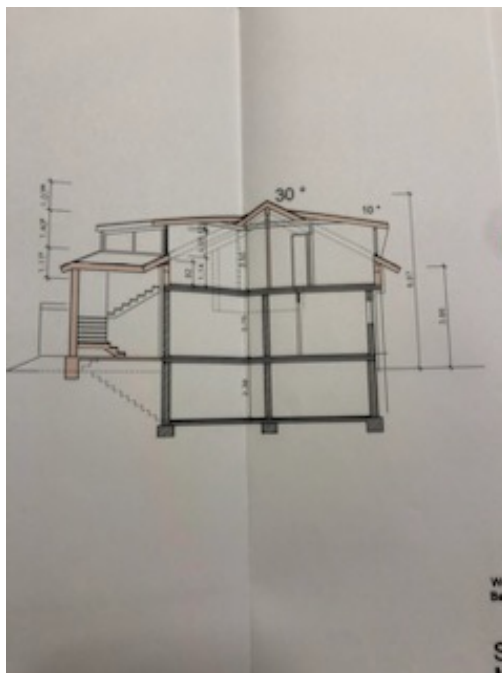
<b>Nutzflächen EG</b>			
Garage	(8,290 - 0,015 - 0,015) x (2,790 - 0,015 - 0,015)	=	22,930 m <sup>2</sup>
	(7,330 - 0,015 - 0,015) x 1,250	=	9,125 m <sup>2</sup>
	(7,750 - 0,015 - 0,015) x 0,270	=	2,081 m <sup>2</sup>
			<b>24,136 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzflächen KG</b>			
Keller 1	(7,380 - 0,015 - 0,015) 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)	=	34,833 m <sup>2</sup>
	(7,110 - 0,015 - 0,015) x 1,825	=	1,296 m <sup>2</sup>
	(3,880 - 0,015 - 0,015) x 0,930	=	3,572 m <sup>2</sup>
Keller 3	(7,525 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,894 m <sup>2</sup>
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>
			<b>7,428 m<sup>2</sup></b>
<b>Zeller &amp; Kellerräume</b>	(2,890 - 0,015 - 0,015) x (2,885 - 0,015 - 0,015)	=	7,583 m <sup>2</sup>
	<i>(Umstellung auf GG)</i>		<b>7,583 m<sup>2</sup></b>
Flur	(7,130 - 0,015 - 0,015) x (3,120 - 0,015 - 0,015)	=	2,209 m <sup>2</sup>
			<b>2,209 m<sup>2</sup></b>
			<b>Nutzflächen gesamt 132,696 m<sup>2</sup></b>

30.04.2012 *Reich*  
Architekt



CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Una prima impressione

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)

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)