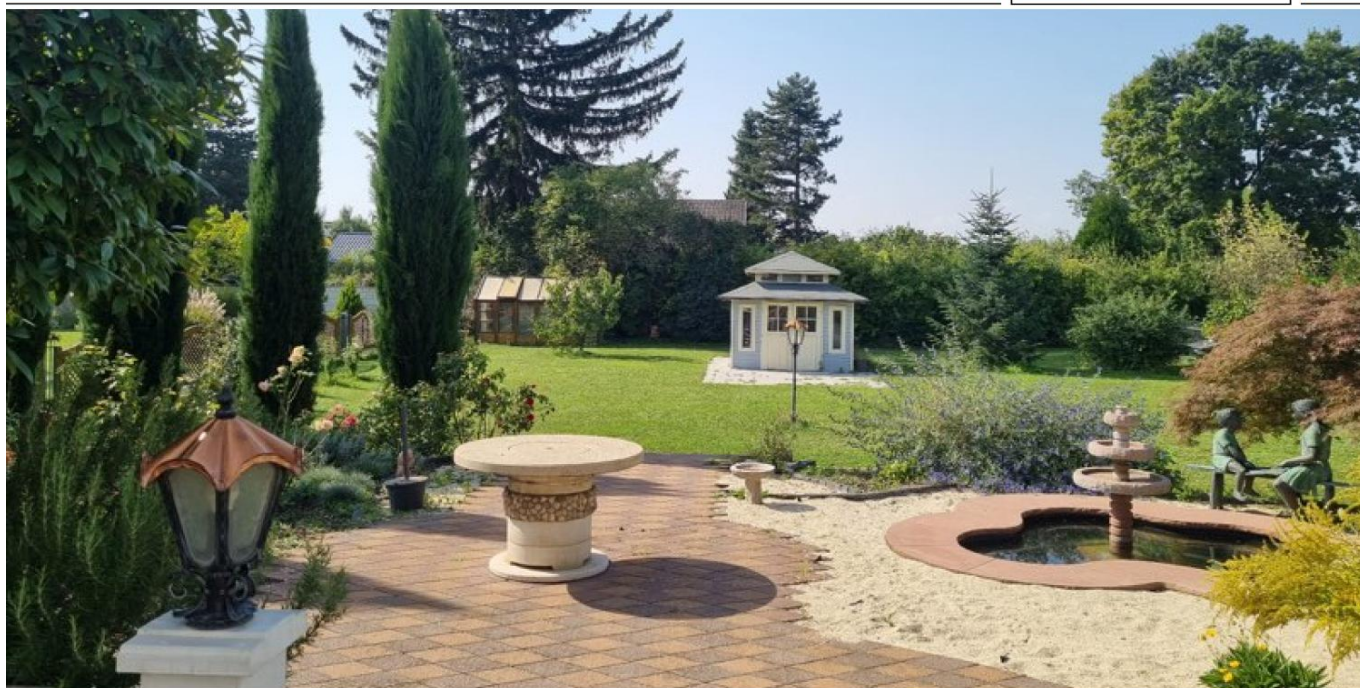


Gernsheim

## - Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Número de propiedad: 24223008



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

PRECIO DE COMPRA: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m<sup>2</sup>

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                                       |
| Superficie habitable | ca. 230 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 9                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 2006                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.080.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2006                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 132 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 02.08.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 76.60 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| 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

# Wasser, Abwasserrechnung

Wohnwasserrechnung  
 Treibzähler (Zu + Ab)  
 Garagenplatz  
 Bauplatz (Zu, Ab)

GRÜNDIGER

Reinhold Ziegler, Frank Reinhold

Wohn-Landshof Str. 4  
 69621 Gelnhausen

Tel. 06182 910020  
 Fax 06182 910020

## Wohnung 80

|                   |                                                   |              |           |
|-------------------|---------------------------------------------------|--------------|-----------|
| Wohnen            | (0,880 - 0,010 - 0,010) x (0,880 - 0,010 - 0,010) | = 40,080 m³  |           |
|                   | - 1,000 x 0,140                                   | = - 0,140 m³ |           |
|                   | - 1,000 x 0,140                                   | = - 0,140 m³ | 40,920 m³ |
| Küche             | (0,800 - 0,010 - 0,010) x (0,420 - 0,010)         | = 17,280 m³  |           |
|                   |                                                   |              | 17,280 m³ |
| Bad               | (0,200 - 0,010 - 0,010) x (0,300 - 0,010 - 0,010) | = 8,880 m³   |           |
|                   |                                                   |              | 8,880 m³  |
| Bad               | (0,800 - 0,010 - 0,010) x (0,800 - 0,010 - 0,010) | = 7,488 m³   |           |
|                   | - 0,800 x 0,140                                   | = - 0,112 m³ |           |
|                   |                                                   |              | 1,143 m³  |
| WC                | (0,080 - 0,010 - 0,010) x (0,300 - 0,010 - 0,010) | = 15,337 m³  |           |
|                   |                                                   |              | 15,337 m³ |
| Schlafzimmer      | (0,470 - 0,010 - 0,010) x (0,800 - 0,010 - 0,010) | = 18,960 m³  |           |
|                   |                                                   |              | 18,960 m³ |
| Flur              | (0,250 - 0,010 - 0,010) x (0,300 - 0,010 - 0,010) | = 9,341 m³   |           |
|                   | - 1,000 x 0,140                                   | = - 0,140 m³ |           |
|                   | - 1,000 x 0,140 x 0,5                             | = - 0,070 m³ |           |
|                   |                                                   |              | 9,941 m³  |
| Terrasse (Zu 1/4) | 12,750 x 4,440 x 0,25                             | = 14,207 m³  |           |
|                   | 3,600 x 3,060 x 0,25                              | = 2,754 m³   |           |
|                   |                                                   |              | 12,453 m³ |

80 gesamt 117,188 m³

| Gänge/Gänge        |                 |         |       |            |
|--------------------|-----------------|---------|-------|------------|
| Zimmer 1           | 26,110 (-0,010) | x 3,800 | =     | 10,704 m²  |
|                    | 3,880           | x 3,800 | x 0,5 | = 0,188 m² |
|                    | 4,140           | x 3,500 | x 0,5 | = 0,727 m² |
|                    |                 |         |       | 11,619 m²  |
| Zimmer 2           | 14,280 (-0,010) | x 3,800 | =     | 10,468 m²  |
|                    | 1,300           | x 3,500 | x 0,5 | = 0,459 m² |
|                    |                 |         |       | 10,928 m²  |
| Zimmer 3           | 23,810 (-0,010) | x 3,800 | =     | 10,704 m²  |
|                    | 6,140           | x 3,500 | x 0,5 | = 1,077 m² |
|                    |                 |         |       | 9,726 m²   |
| Küche u. B.        | 3,870           | x 3,500 | =     | 40,188 m²  |
|                    | 1,180           | x 3,800 | =     | 1,267 m²   |
|                    | 1,180           | x 3,500 | x 0,5 | = 0,224 m² |
|                    | 1,310           | x 3,500 | =     | 1,881 m²   |
|                    |                 |         |       | 37,188 m²  |
| Korridor           | 4,240           | x 3,800 | =     | 13,371 m²  |
|                    | 1,860           | x 3,800 | =     | 1,841 m²   |
|                    |                 |         |       | 15,412 m²  |
| Bad                | 3,940           | x 3,570 | =     | 8,826 m²   |
|                    | 0,250           | x 3,500 | =     | 0,180 m²   |
|                    |                 |         |       | 3,740 m²   |
| WC                 | 1,220           | x 3,500 | =     | 1,870 m²   |
|                    |                 |         |       | 1,870 m²   |
| Vorplatz           | 1,880           | x 3,540 | =     | 1,340 m²   |
|                    | 1,880           | x 3,500 | =     | 0,540 m²   |
|                    |                 |         |       | 1,880 m²   |
| Hallenraum         | 22,280 (-0,010) | x 3,750 | =     | 6,174 m²   |
|                    | 1,000           | x 3,500 | x 0,5 | = 0,400 m² |
|                    |                 |         |       | 4,774 m²   |
| Date               | 2,710           | x 1,115 | =     | 3,089 m²   |
|                    | 1,240           | x 3,000 | =     | 1,267 m²   |
|                    |                 |         |       | 4,415 m²   |
| Balkon             | 2,480           | x 2,100 | x 0,5 | = 2,804 m² |
|                    | 0,670           | x 2,200 | x 0,5 | = 0,737 m² |
|                    |                 |         |       | 1,867 m²   |
| GG gesamt          |                 |         |       | 111,337 m² |
| EG gesamt          |                 |         |       | 117,190 m² |
| gesamte Wohnfläche |                 |         |       | 228,526 m² |

**Número de propiedad: 24223008 - 64579 Gernsheim**

# La propiedad

| Nutzflächen                 | BG                                                                                                                                                                       |                                                                           |                        |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Geräte                      | $(8.290 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.760 - 0,015 \cdot (-0,015))$<br>$(1.300 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 1.250$<br>$(1.750 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 8.270$ | $= 22.550 \text{ m}^2$<br>$= 1.625 \text{ m}^2$<br>$= 14.481 \text{ m}^2$ | 23.856 m <sup>2</sup>  |
| Nutzflächen                 | KG                                                                                                                                                                       |                                                                           |                        |
| Kalter 1                    | $(7.380 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.725 - 0,015 \cdot (-0,015))$                                                                                                   | $= 27.158 \text{ m}^2$                                                    | 27.158 m <sup>2</sup>  |
| Kalter 2                    | $(6.150 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (4.255 - 0,015 \cdot (-0,015))$<br>$(1.110 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 1.835$<br>$(3.890 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 2.505$ | $= 24.833 \text{ m}^2$<br>$= 1.768 \text{ m}^2$<br>$= 9.533 \text{ m}^2$  | 36.132 m <sup>2</sup>  |
| Kalter 3                    | $(7.525 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.725 - 0,015 \cdot (-0,015))$                                                                                                   | $= 27.894 \text{ m}^2$                                                    | 27.894 m <sup>2</sup>  |
| Heizung                     | $(3.260 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (2.490 - 0,015 \cdot (-0,015))$<br>$(0.330 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times 5.365$<br>$4.560$                                       | $= 7.767 \text{ m}^2$<br>$= 2.115 \text{ m}^2$<br>$= 0.848 \text{ m}^2$   | 7.428 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zusf. 4</b>              | $(2.890 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.885 - 0,015 \cdot (-0,015))$                                                                                                   | $= 7.583 \text{ m}^2$                                                     | 7.583 m <sup>2</sup>   |
| <i>(Umstellung auf Gie)</i> |                                                                                                                                                                          |                                                                           |                        |
| Flur                        | $(7.130 - 0,015 \cdot (-0,015)) \times (3.120 - 0,015 \cdot (-0,015))$                                                                                                   | $= 5.399 \text{ m}^2$                                                     | 5.399 m <sup>2</sup>   |
| Nutzflächen gesamt          |                                                                                                                                                                          |                                                                           | 132.698 m <sup>2</sup> |

20.06.2012

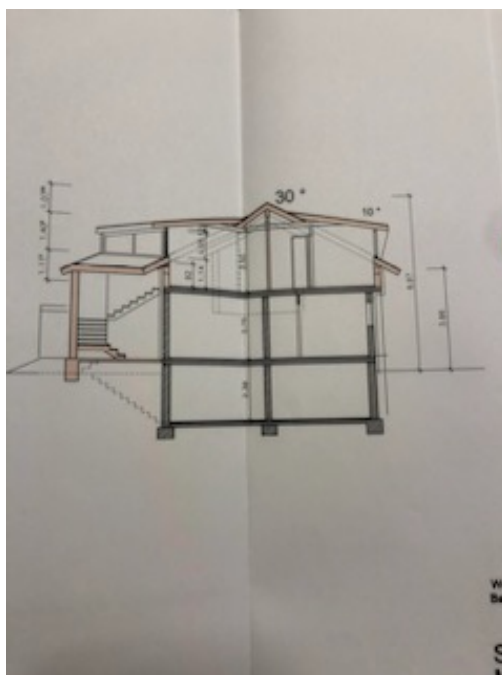
*Reh*

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](mailto: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, diríjase a su persona de contacto:

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)