

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

?? ????????

WEGE-ABWÄHRRECHNUNG

Wegerechtliche Abwägung
 Flurstück Nr. 4
 Gernsheim
 Baujahr: 1964

Wegerechtliche Abwägung
 WEG-Abwägung Nr. 1
 64579 Gernsheim
 Tel: 06152 919820
 Fax: 06152 919820

Wegerecht	Fläche	Wert	Fläche	Wert	Fläche	Wert
Wegerecht	11,800	-0,215 (-0,215) x 0,800	0,215 (-0,215)	=	40,800	40,800
	-1,000	x 0,140		=	-0,140	
	-1,200	x 0,140		=	-0,140	
						40,520
Küche	0,800	-0,215 (-0,215) x 0,400	-0,215	=	-17,200	17,200
Bad	0,200	-0,215 (-0,215) x 0,300	-0,215 (-0,215)	=	0,065	0,065
Flur	0,800	-0,215 (-0,215) x 0,300	-0,215 (-0,215)	=	7,400	
	-0,800	x 0,900		=	-0,720	7,400
WC	0,300	-0,215 (-0,215) x 0,300	-0,215 (-0,215)	=	10,507	10,507
Schlafzimmer	14,475	-0,215 (-0,215) x 0,800	-0,215 (-0,215)	=	15,960	15,960
Treppe	0,200	-0,215 (-0,215) x 0,300	-0,215 (-0,215)	=	0,241	
	-1,000	x 2,100		=	-0,100	
	-1,000	x 2,400	x 0,5	=	-1,200	5,941
Terrasse (ca. 1,5)	13,700	x 4,440	x 0,25	=	10,307	
	0,800	x 0,580	x 0,25	=	-0,236	12,453
						60 gesamt
						117,788

Chargenrechnung

Zimmer 1	14,112	-0,215	x 0,800	x 0,5	=	10,704	
	-0,800	x 0,580		x 0,5	=	-0,156	
	-0,140	x 0,580		x 0,5	=	-0,041	
							10,507
Zimmer 2	14,200	-0,215	x 0,800	x 0,5	=	10,400	
	-1,200	x 0,580		x 0,5	=	-1,000	
							10,000
Zimmer 3	0,215	-0,215	x 0,800	x 0,5	=	10,761	
	0,140	x 0,580		x 0,5	=	0,041	
							9,704
Wohnung z. B.	1,870		x 0,580		=	40,100	
	-1,100	x 0,300		x 0,5	=	-1,007	
	-1,100	x 0,300		x 0,5	=	-0,224	
	-0,210	x 1,100		x 0,5	=	-0,060	
							37,189
Küche	4,700	-0,215	x 0,800	x 0,5	=	10,071	
	1,800	x 0,580		x 0,5	=	1,841	
							10,412
Bad	0,300	x 0,215			=	0,604	
	-0,200	x 0,580			=	-0,116	
							0,742
WC	1,200	x 0,580			=	1,070	
							1,070
Vorplatz	1,000	x 1,340			=	1,340	
	1,000	x 0,500			=	-0,500	
							1,000
Abstellraum	0,200	-0,215	x 0,700		=	0,174	
	-1,000	x 0,580		x 0,5	=	-1,400	
							0,774
Deck	2,700	x 1,115			=	3,009	
	1,340	x 0,890			=	1,197	
							4,206
Balkon	2,400	x 2,100	x 0,5	=	2,804		
	0,675	x 2,200	x 0,5	=	-0,737		
							1,867
							60 gesamt
							117,788
							60 gesamt
							117,788
							gesamt Wohnfläche
							238,536

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

?? ?????????

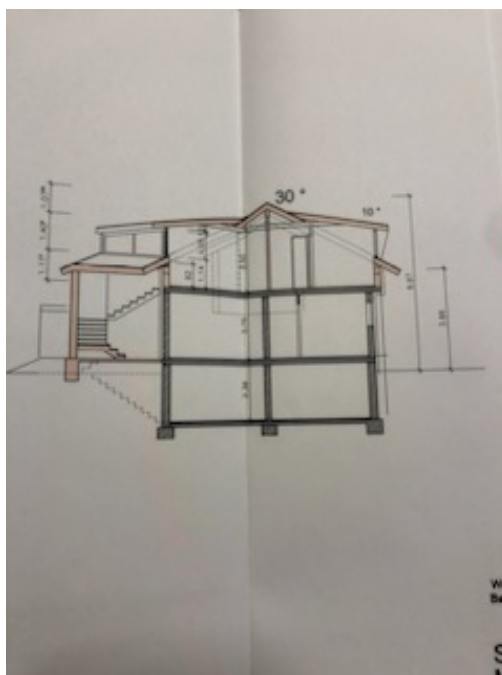
Nutzflächen EG			
Garage	(8,290 - 0,010 - 0,010) x (2,790 - 0,010 - 0,010)	=	22,950 m ²
	(7,330 - 0,010 - 0,010) x 1,250	=	9,125 m ²
	(7,750 - 0,010 - 0,010) x 0,270	=	2,081 m ²
			24,156 m²
Nutzflächen KG			
Keller 1	(7,380 - 0,010 - 0,010) x (3,725 - 0,010 - 0,010)	=	27,156 m ²
Keller 2	(8,150 - 0,010 - 0,010) x (4,355 - 0,010 - 0,010)	=	35,433 m ²
	(7,110 - 0,010 - 0,010) x 1,825	=	12,876 m ²
	(3,880 - 0,010 - 0,010) x 0,930	=	3,607 m ²
			52,072 m²
Keller 3	(7,525 - 0,010 - 0,010) x (3,725 - 0,010 - 0,010)	=	27,894 m ²
			27,894 m²
Hellung	(3,280 - 0,010 - 0,010) x (2,480 - 0,010 - 0,010)	=	8,147 m ²
	(3,330 - 0,010 - 0,010) x 0,360	=	1,200 m ²
	0,560 x 0,800	=	0,448 m ²
			9,795 m²
Zeller & Hausmann	(2,890 - 0,010 - 0,010) x (2,890 - 0,010 - 0,010)	=	8,352 m ²
	<i>(Umstellung auf Giebel)</i>		8,352 m²
Flur	(7,130 - 0,010 - 0,010) x (3,120 - 0,010 - 0,010)	=	22,254 m ²
			22,254 m²
			Nutzflächen gesamt 132,696 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 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.

??????? ?????????: 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