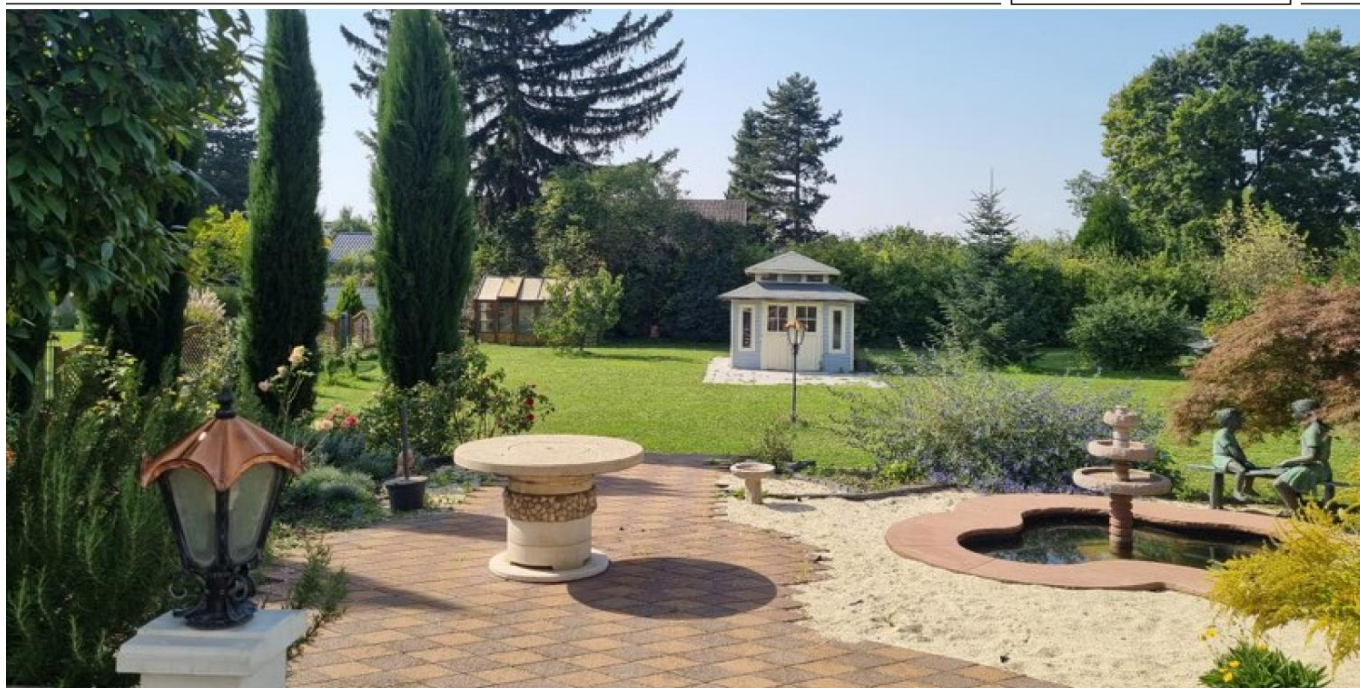


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

CODICE OGGETTO: 24223008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.147 m²

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 ²
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 ²
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 ² 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

Wohnungsberechnung

Wohnflächenberechnung
 Flächennutzungsplan Nr. 4
 Gernsheim
 Baujahr: Ende 1950

Wohnungsberechnung

Wohnfläche (m²) = Grundfläche (m²) × Nutzungsfaktor (NF)

Wohnfläche (m²)	Grundfläche (m²)	Nutzungsfaktor (NF)	Wohnfläche (m²)
Wohnung 01	11,800	0,215	2,537
Wohnung 02	1,000	0,140	140
Wohnung 03	1,200	0,140	168
Wohnung 01-03	14,000	0,215	3,045
Küche	0,800	0,215	172
Bad	0,220	0,215	47
Flur	0,800	0,215	172
WC	0,800	0,215	172
Wohnung 04	0,800	0,215	172
Schlafzimmer	14,475	0,215	3,112
Treppe	12,700	0,215	2,731
Terrasse (ca. 1/2)	3,000	0,215	645
OG gesamt	117,100		117,100

Charakteristika

Zimmer 1	14,112	0,215	3,034
Zimmer 2	14,200	0,215	3,053
Zimmer 3	14,200	0,215	3,053
Wohnung 04	1,000	0,140	140
Küche	0,800	0,215	172
Bad	0,220	0,215	47
WC	0,800	0,215	172
Wohnung 05	1,000	0,140	140
Schlafzimmer	14,475	0,215	3,112
Treppe	12,700	0,215	2,731
Terrasse (ca. 1/2)	3,000	0,215	645
OG gesamt	117,100		117,100

gesamte Wohnfläche 238,536 m²

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

La proprietà

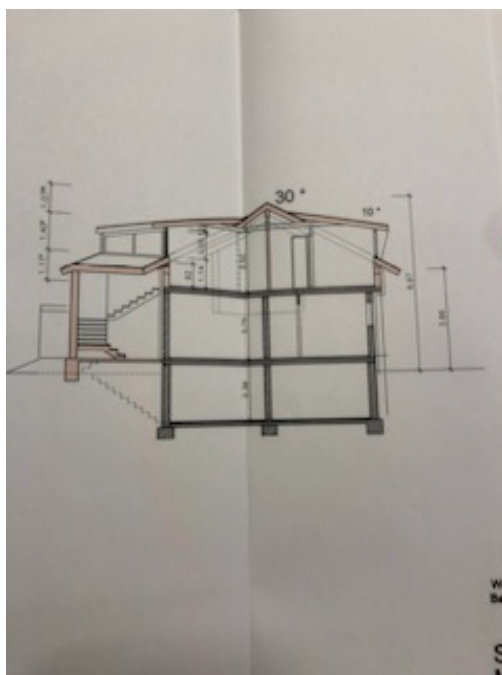
Nutzflächen	BG			
Garage	(8,290 - 0,015 - 0,015) x (2,790 - 0,015 - 0,015)	=	22,930 m ²	
	(7,330 - 0,015 - 0,015) x 1,250	=	9,125 m ²	
	(7,750 - 0,015 - 0,015) x 0,270	=	2,081 m ²	
				23,894 m²
Nutzflächen	KG			
Keller 1	(7,380 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,156 m ²	27,156 m ²
Keller 2	(8,150 - 0,015 - 0,015) x (4,255 - 0,015 - 0,015)	=	34,633 m ²	
	(7,110 - 0,015 - 0,015) x 1,825	=	1,296 m ²	
	(3,880 - 0,015 - 0,015) x 0,930	=	3,573 m ²	
				36,722 m²
Keller 3	(7,525 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,894 m ²	27,894 m ²
Hellung	(3,280 - 0,015 - 0,015) x (2,480 - 0,015 - 0,015)	=	7,767 m ²	
	(0,330 - 0,015 - 0,015) x 0,360	=	0,119 m ²	
	0,560 x 0,800	=	0,448 m ²	
				7,428 m²
Keller 4				
Speisekammer	(2,890 - 0,015 - 0,015) x (2,885 - 0,015 - 0,015)	=	7,983 m ²	7,983 m ²
	<i>(Umstellung auf Gar.)</i>			
Flur	(7,130 - 0,015 - 0,015) x (3,120 - 0,015 - 0,015)	=	2,999 m ²	2,999 m ²
				Nutzflächen gesamt 132,696 m²

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

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 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.

CODICE OGGETTO: 24223008 - 64579 Gernsheim

Ulteriori informazioni

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.

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com