

Gernsheim

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in gesuchter Lage

**CODICE OGGETTO: 24223012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 865.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 583 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24223012 - 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: 24223012 - 64579 Gernsheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24223012
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	865.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	85.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim**

## Una prima impressione

In einem der attraktivsten Wohnviertel von Gernsheim steht dieses architektonisch anspruchsvolle Haus. Die großzügige Raumgestaltung und der eindrucksvolle Garten machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für die ganze Familie. Die bodentiefen Fensterfronten im Wohnbereich geben den Blick ins Grüne und auf die großzügige und neu gestaltete Terrasse frei. Der hochwertige Schieferboden begleitet durch das gesamte Erdgeschoss. Durch den Split - Level Grundriss umschmeichelt sich der Kamin um den Wohnbereich und unterteilt somit das offen gestaltete Wohnzimmer. Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer sowie ein sehr geräumiges Badezimmer mit Black Pearl Granitboden, ausgestattet mit Dusche und Wanne, WC und Bidet. Im Souterrain mit Einliegerwohnung, befinden sich außerdem ein Hobbyraum, Heizungsraum, Saunabereich und zwei Vorratsräume. Eine Doppelgarage und zwei Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Eine Immobilie, hochwertig ausgestattet mit moderner Technik in zeitlosem Design. **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: 24223012 - 64579 Gernsheim**

## Dettagli dei servizi

- \* Schieferböden aus 2018
- \* Korkböden
- \* offener Kamin
- \* Dreifachverglasung und Haustüren aus 2023
- \* hochwertige EBK mit Granitarbeitsplatte & Speisekammer
- \* Fußbodenheizung
- \* elektrische Rollläden mit Insektenschutz
- \* Klimaanlage im Schlafzimmer I
- \* Steuererungs App
- \* Einliegerwohnung mit Terrasse
- \* automatische Bewässerungsanlage
- \* großzügige, neu gestaltete Terrasse mit elektr. Markise
- \* Brunnen
- \* Doppelgarage
- \* 2 PKW Stellplätze im Freien

**CODICE OGGETTO: 24223012 - 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.

**CODICE OGGETTO: 24223012 - 64579 Gernsheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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: 24223012 - 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)