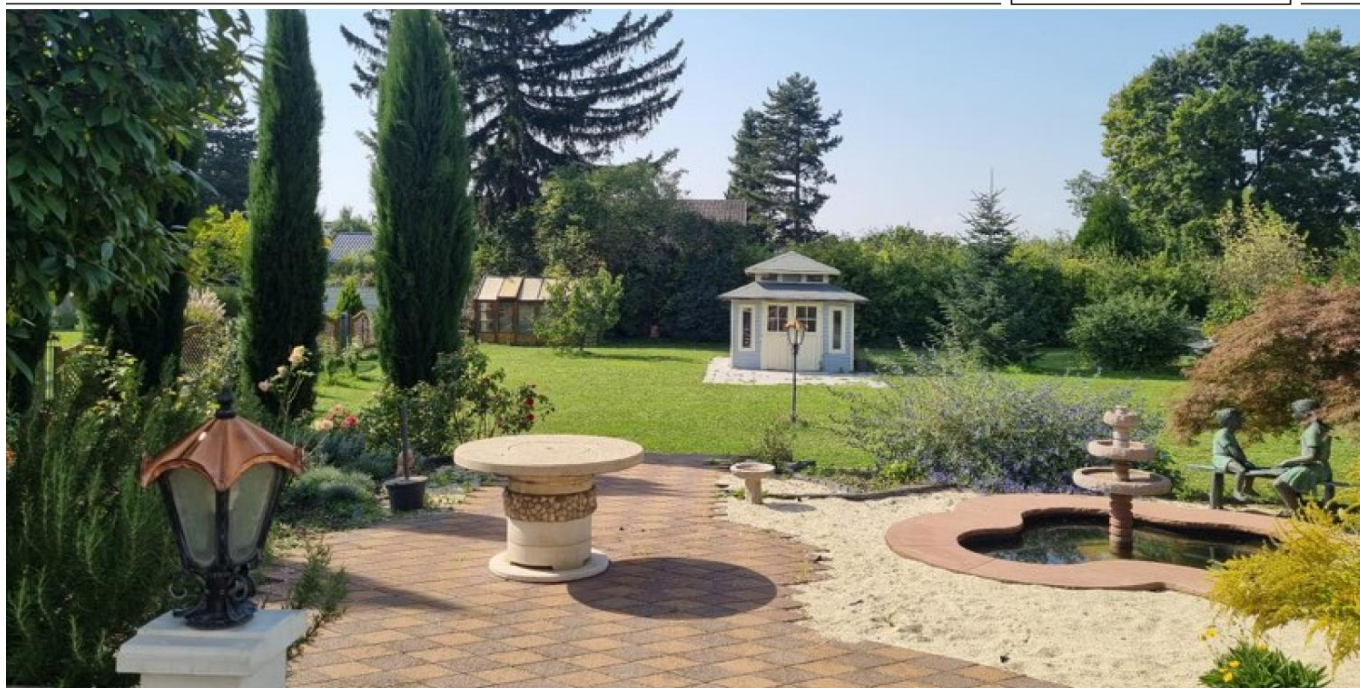


Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

Número da propriedade: 24223008



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.080.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.147 m²

Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

Numa vista geral

Número da propriedade	24223008	Preço de compra	1.080.000 EUR
Área	ca. 230 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 132 m ²
Ano de construção	2006	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	76.60 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	02.08.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel

Wohnungsberechnung

Wohnflächenberechnung
 Flächennormen (DIN 4109)
 Dachstuhl
 Bauteile über Keller

Wohnung 00

Wohnung	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche	Wohnfläche
Wohnung	11.800	-0,21% (-0,21%)	x	0,800	-0,21% (-0,21%)	=	40,800	11,800	11,800
	-1,000		x	0,140		=	-0,140		
	-1,200		x	0,140		=	-0,140		
									40,400
Küche	0,800	-0,21% (-0,21%)	x	0,400	-0,21% (-0,21%)	=	17,200	0,800	17,200
Bad	0,200	-0,21% (-0,21%)	x	0,300	-0,21% (-0,21%)	=	0,800	0,200	0,800
Flur	0,800	-0,21% (-0,21%)	x	0,300	-0,21% (-0,21%)	=	7,400	0,800	7,400
	-0,800		x	0,300		=	-0,300		7,100
Wohnung	0,800	-0,21% (-0,21%)	x	0,300	-0,21% (-0,21%)	=	10,300	0,800	10,300
Schlafzimmer	14,470	-0,21% (-0,21%)	x	0,800	-0,21% (-0,21%)	=	14,960	14,470	14,960
Treppe	0,200	-0,21% (-0,21%)	x	0,300	-0,21% (-0,21%)	=	0,240	0,200	0,240
	-1,000		x	2,100		=	-0,100		
	-1,000		x	2,400	x	0,5	-1,200		5,940
Terrasse über 1,50	13,700		x	4,440	x	0,25	10,300	13,700	10,300
	-0,800		x	0,500	x	0,20	-0,700		12,450
									117,190
									117,190

Charakteristika

Zimmer 1	14,112	-0,21% (-0,21%)	x	0,800	-0,21% (-0,21%)	=	10,704	14,112	10,704
	-0,800		x	0,300	x	0,5	-0,100		
	-0,140		x	1,000	x	0,5	-0,070		10,534
Zimmer 2	14,200	-0,21% (-0,21%)	x	0,800	-0,21% (-0,21%)	=	10,400	14,200	10,400
	-1,000		x	1,000	x	0,5	-1,000		9,400
Zimmer 3	0,210	-0,21% (-0,21%)	x	0,800	-0,21% (-0,21%)	=	10,761	0,210	10,761
	-0,140		x	1,000	x	0,5	-0,070		9,704
Wohnung 00	1,870		x	0,500		=	40,100	1,870	40,100
	-1,100		x	0,300		=	-1,000		
	-1,100		x	0,300	x	0,5	-0,224		37,186
	-0,210		x	1,100		=	-0,000		
Küche	4,700	-0,21% (-0,21%)	x	2,800	-0,21% (-0,21%)	=	10,071	4,700	10,071
	-1,800		x	0,800		=	-1,841		10,412
Bad	0,300	-0,21% (-0,21%)	x	2,370	-0,21% (-0,21%)	=	0,904	0,300	0,904
	-0,200		x	0,500		=	-0,100		0,740
WC	1,200		x	1,000		=	1,070	1,200	1,070
Vorplatz	1,000		x	1,340		=	1,340	1,000	1,340
	-1,000		x	0,500		=	-0,500		0,840
Abstellraum	0,200	-0,21% (-0,21%)	x	2,700	-0,21% (-0,21%)	=	0,174	0,200	0,174
	-1,000		x	1,500	x	0,5	-1,400		0,774
Decke	2,700		x	1,510		=	3,080	2,700	3,080
	-1,340		x	0,800		=	-1,307		4,473
Balkon	2,400		x	2,100	x	0,5	2,804	2,400	2,804
	-0,670		x	2,200	x	0,5	-0,717		1,867
									117,337
									117,190
									238,526

Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel

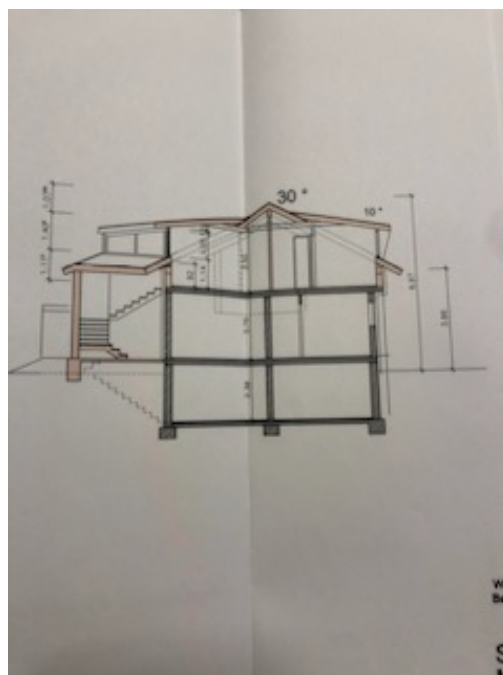
Nutzflächen EG			
Garage	(8,290 - 0,015 - 0,015) x (2,790 - 0,015 - 0,015)	=	22,930 m ²
	(7,330 - 0,015 - 0,015) x 1,250	=	9,125 m ²
	(7,750 - 0,015 - 0,015) x 0,270	=	2,081 m ²
			24,136 m²
Nutzflächen KG			
Keller 1	(7,380 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,156 m ²
Keller 2	(8,150 - 0,015 - 0,015) x (4,355 - 0,015 - 0,015)	=	34,833 m ²
	(7,110 - 0,015 - 0,015) x 1,825	=	12,866 m ²
	(3,880 - 0,015 - 0,015) x 0,930	=	3,572 m ²
Keller 3	(7,525 - 0,015 - 0,015) x (3,725 - 0,015 - 0,015)	=	27,894 m ²
			27,894 m²
Hellung	(3,280 - 0,015 - 0,015) x (2,480 - 0,015 - 0,015)	=	7,767 m ²
	(3,330 - 0,015 - 0,015) x 0,360	=	1,173 m ²
	0,560 x 0,800	=	0,448 m ²
			7,428 m²
Keller 4			
<i>(Umstellung auf GG)</i>	(2,890 - 0,015 - 0,015) x (2,885 - 0,015 - 0,015)	=	7,583 m ²
			7,583 m²
Fuß	(7,130 - 0,015 - 0,015) x (3,120 - 0,015 - 0,015)	=	2,209 m ²
			2,209 m²
			Nutzflächen gesamt 132,696 m²

30.04.2012 *Reich*
Architekt



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

O imóvel



Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

Uma primeira impressão

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

Número da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

Detalhes do equipamento

- * 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 da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

Outras informações

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 da propriedade: 24223008 - 64579 Gernsheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com