

Gernsheim

- Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

????????? ??????????: 24223008



www.von-poll.com

???? ??????: 945.000 EUR • ??????????: ca. 230 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 1.147 m²

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

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ?????????	24223008
???????????	ca. 230 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	9
????????????? ???	5
???????????	
???????????	3
????? ?????????????	2006
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????,
	1 x ????????

????? ???????	945.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2006
?????????	?????????
?????????????	
?????????????????????	ca. 132 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

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

????????????? ??????????

????????? ?????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	76.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	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

?? ????????

Wasser, Abwasserrechnung

Wohnwasserrechnung
 Treibzähler (Zähler 1) +
 Grundwasser
 Bauplatz (Zähler 2)

GRÜNDIGER

Hans-Jürgen Frank-Reinhold

Wohn-Lösungsp. 4
 69621 Gelnhausen

Tel. 06182 910020
 Fax 06182 910020

Wohnung B5

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	40,080 m³
Küche	(0,880 - 0,010 - 0,010) x (0,420 - 0,010)	= 17,288 m³	
			17,288 m³
Bad	(0,220 - 0,010 - 0,010) x (0,300 - 0,010 - 0,010)	= 8,880 m³	
			8,880 m³
Bad	(0,880 - 0,010 - 0,010) x (0,880 - 0,010 - 0,010)	= 7,488 m³	
	- 0,880 x 0,140	= - 0,123 m³	
			7,365 m³
Wohn	(0,880 - 0,010 - 0,010) x (0,300 - 0,010 - 0,010)	= 15,337 m³	
			15,337 m³
Schlafzimmer	(0,420 - 0,010 - 0,010) x (0,880 - 0,010 - 0,010)	= 18,980 m³	
			18,980 m³
Flur	(0,260 - 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 1/2)	12,750 x 4,440 x 0,25	= 14,037 m³	
	3,600 x 3,960 x 0,25	= 9,754 m³	
			12,452 m³

80 gesamt 117,188 m³

Gänge/Gewölbe				
Zimmer 1	26,110 - 3,887 - 4,140	x 3,850 x 3,850 x 3,530	= - 15,754 m² - 0,148 m² - 1,467 m²	15,969 m²
Zimmer 2	14,280 - 1,300	x 3,850 x 3,530	= - 16,488 m² - 4,606 m²	15,998 m²
Zimmer 3	23,815 - 3,145	x 3,850 x 3,530	= - 16,761 m² - 1,117 m²	3,724 m²
Küche u. B.	3,870 - 1,180 - 1,180 - 3,310	x 3,540 x 3,830 x 3,530 x 1,180	= - 13,708 m² - 0,287 m² - 0,224 m² - 3,901 m²	37,186 m²
Küche	4,245 - 1,860	x 3,850 x 3,850	= - 13,371 m² - 1,841 m²	15,412 m²
Bst.	3,365 - 0,355	x 3,370 x 3,530	= - 8,926 m² - 0,183 m²	3,742 m²
WC	1,228	x 1,525	= - 1,875 m²	1,972 m²
Vorplatz	1,880 1,880	x 1,340 x 3,530	= - 1,340 m² - 6,640 m²	1,880 m²
Hallenraum	22,280 - 1,830	x 3,750 x 1,830	= - 6,174 m² - 3,405 m²	4,774 m²
Date	2,710 1,240	x 1,115 x 3,890	= - 3,030 m² - 1,267 m²	4,415 m²
Balkon	2,480 - 0,670	x 2,100 x 2,200	= - 2,804 m² - 0,737 m²	1,867 m²
GG gesamt				111,337 m²
EG gesamt				117,190 m²
gesamte Wohnfläche				228,526 m²

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

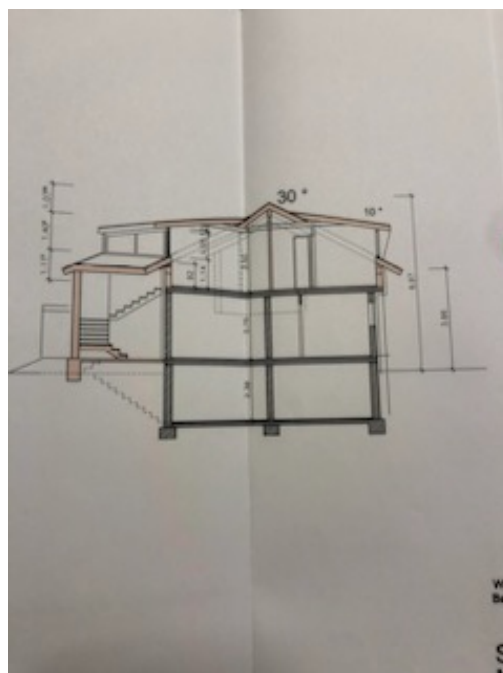
?? ???????

Nutzflächen		EG		
Geräte	$(8.290 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.760 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1.300 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1.250$ $(1.750 - 0,015 \cdot 0,015) \times 8.270$	$= 22.550 \text{ m}^2$ $= 1.625 \text{ m}^2$ $= 14.481 \text{ m}^2$		23.856 m ²
Nutzflächen		AG		
Keller 1	$(7.380 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.725 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 27.158 \text{ m}^2$		27.158 m ²
Keller 2	$(8.150 - 0,015 \cdot 0,015) \times (4.255 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(1.110 - 0,015 \cdot 0,015) \times 1.835$ $(3.890 - 0,015 \cdot 0,015) \times 2.505$	$= 24.833 \text{ m}^2$ $= 1.768 \text{ m}^2$ $= 9.533 \text{ m}^2$		36.132 m ²
Keller 3	$(7.525 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.725 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 27.894 \text{ m}^2$		27.894 m ²
Heizung	$(3.260 - 0,015 \cdot 0,015) \times (2.490 - 0,015 \cdot 0,015)$ $(0.330 - 0,015 \cdot 0,015) \times 5.365$ 0.560	$= 7.767 \text{ m}^2$ $= 0.115 \text{ m}^2$ $= 0.548 \text{ m}^2$		7.428 m ²
Keller 4	$(8.890 - 0,015 \cdot 0,015) \times (3.885 - 0,015 \cdot 0,015)$	$= 7.583 \text{ m}^2$		7.583 m ²
<i>(Umstellung auf Gas)</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 ²
Nutzflächen gesamt				132.698 m ²



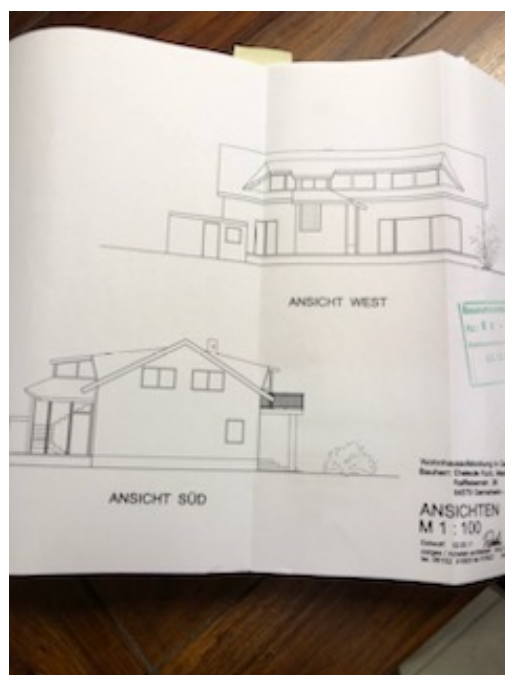
??????? ???????: 24223008 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????? : 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 Schöfflerplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffler" 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 Schöfflerplatz, benannt nach dem Erfinder des Buchdrucks "Schöffler" 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 Handelsregistrauszugs, 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, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com