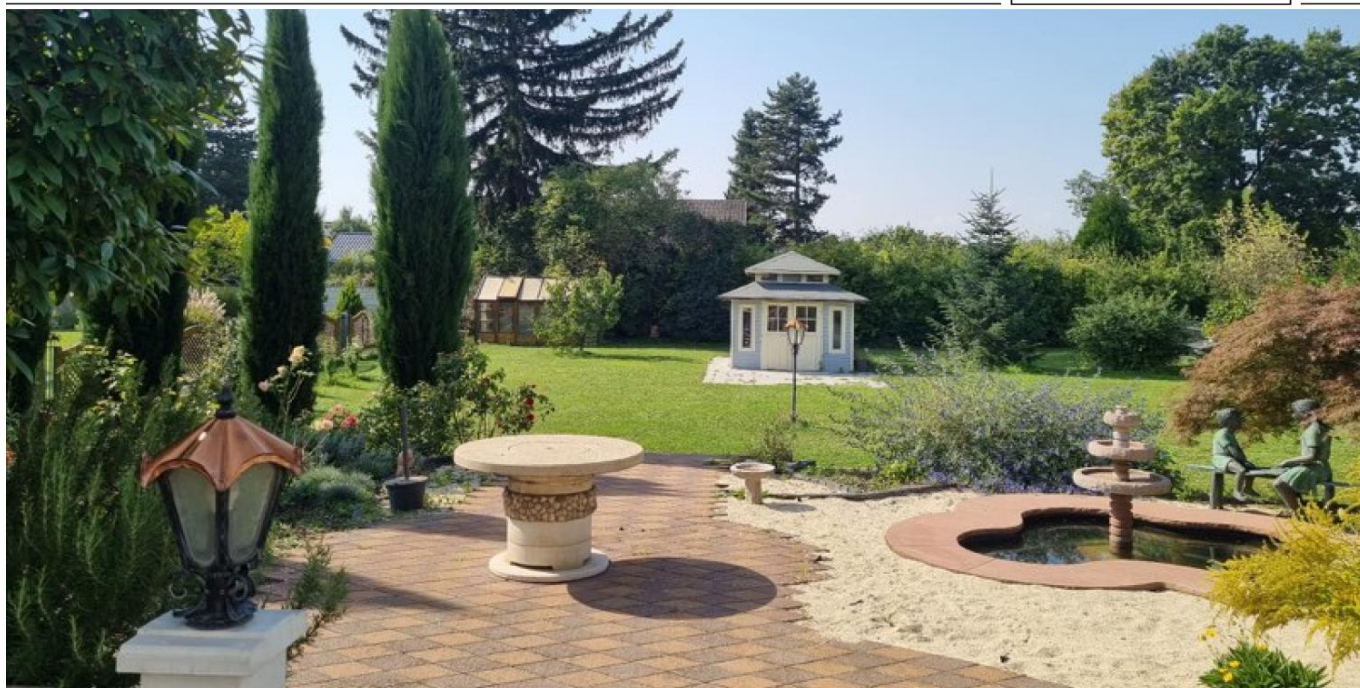


Gernsheim

## - Ihr neues Traumhaus - mit parkähnlichem Grundstück

VP azonosító: 24223008



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

VÉTELÁR: 945.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.147 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 24223008                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 230 m <sup>2</sup>                     |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 9                                          |
| Hálósobák                | 5                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 3                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2006                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 945.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2006                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 132 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                     |

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.08.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 76.60 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2006                |

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan

| Wohnung 80         |                                                     |   |           | Grundfläche |            |
|--------------------|-----------------------------------------------------|---|-----------|-------------|------------|
| Wohnung            | (11.800 - 0,015 - 0,015) x (15.800 - 0,015 - 0,015) | = | 40.880 m² |             |            |
|                    | -1.000                                              | x | 0,140     | =           | -0,140 m²  |
|                    | -1.200                                              | x | 0,140     | =           | -0,140 m²  |
|                    |                                                     |   |           |             | 40.600 m²  |
| Küche              | (3.900 - 0,015 - 0,015) x (18.400 - 0,015)          | = | 17.288 m² |             | 17.288 m²  |
| Bad                | (2.200 - 0,015 - 0,015) x (12.900 - 0,015 - 0,015)  | = | 9.885 m²  |             | 9.885 m²   |
| Bad                | (2.800 - 0,015 - 0,015) x (12.900 - 0,015 - 0,015)  | = | 7.488 m²  |             | 7.488 m²   |
|                    | -0.800                                              | x | 0,140     | =           | -0,140 m²  |
|                    |                                                     |   |           |             | 3,143 m²   |
| Balk               | (3.985 - 0,015 - 0,015) x (12.300 - 0,015 - 0,015)  | = | 15.307 m² |             | 15.307 m²  |
| Schlafzimmer       | (4.475 - 0,015 - 0,015) x (15.800 - 0,015 - 0,015)  | = | 15.980 m² |             | 15.980 m²  |
| Treppe             | (12.700 - 0,015 - 0,015) x (2.300 - 0,015 - 0,015)  | = | 9.241 m²  |             | 9.241 m²   |
|                    | -1.000                                              | x | 2,100     | =           | -0,100 m²  |
|                    | -1.000                                              | x | 2,400     | x           | 0,5        |
|                    |                                                     |   |           |             | 5,941 m²   |
| Terrasse (ca. 1/2) | 13.700                                              | x | 4,440     | x           | 0,25       |
|                    | -0.800                                              | x | 0,250     | x           | 0,25       |
|                    |                                                     |   |           |             | 12,453 m²  |
|                    |                                                     |   |           |             | 60 gesamt  |
|                    |                                                     |   |           |             | 117,186 m² |

| Obergeschoss |                 |   |       |   |                    |
|--------------|-----------------|---|-------|---|--------------------|
| Zimmer 1     | (4.110 - 0,015) | x | 3.800 | = | 15.704 m²          |
|              | -0.800          | x | 0.380 | x | 0,5                |
|              | -0,140          | x | 1.200 | x | 0,5                |
|              |                 |   |       |   | 15.908 m²          |
| Zimmer 2     | (4.200 - 0,015) | x | 3.800 | = | 16.404 m²          |
|              | -1.000          | x | 1.200 | x | 0,5                |
|              |                 |   |       |   | 15.204 m²          |
| Zimmer 3     | (3.810 - 0,015) | x | 3.800 | = | 14.761 m²          |
|              | -0,140          | x | 1.200 | x | 0,5                |
|              |                 |   |       |   | 9.704 m²           |
| Wohnen u. B. | 7.870           | x | 0.240 | = | 40.188 m²          |
|              | -1.100          | x | 0.240 | = | -1.080 m²          |
|              | -1.100          | x | 0.300 | x | 0,5                |
|              | -0,210          | x | 1.700 | x | 0,5                |
|              |                 |   |       |   | 37.188 m²          |
| Küche        | 4.740           | x | 2.800 | = | 13.271 m²          |
|              | -1.800          | x | 0.300 | = | -1.841 m²          |
|              |                 |   |       |   | 11.430 m²          |
| Bad          | 3.300           | x | 2.570 | = | 5.884 m²           |
|              | -0,200          | x | 0.500 | = | -0.100 m²          |
|              |                 |   |       |   | 5.784 m²           |
| WC           | 1.200           | x | 1.500 | = | 1.875 m²           |
|              |                 |   |       |   | 1.875 m²           |
| Vorplatz     | 1.000           | x | 1.340 | = | 1.340 m²           |
|              | -1.000          | x | 0.500 | = | -0.500 m²          |
|              |                 |   |       |   | 1.840 m²           |
| Abstellraum  | (2.200 - 0,015) | x | 2.700 | = | 6.174 m²           |
|              | -1.800          | x | 1.500 | x | 0,5                |
|              |                 |   |       |   | 4.774 m²           |
| Dach         | 2.770           | x | 1.515 | = | 3.289 m²           |
|              | 1.340           | x | 0.880 | = | 1.327 m²           |
|              |                 |   |       |   | 4.615 m²           |
| Balkon       | 2.480           | x | 2.100 | x | 0,5                |
|              | -0,670          | x | 2.200 | x | 0,5                |
|              |                 |   |       |   | 1.967 m²           |
|              |                 |   |       |   | 60 gesamt          |
|              |                 |   |       |   | 117.186 m²         |
|              |                 |   |       |   | 60 gesamt          |
|              |                 |   |       |   | 117.186 m²         |
|              |                 |   |       |   | gesamte Wohnfläche |
|              |                 |   |       |   | 238.336 m²         |



**VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Az ingatlan

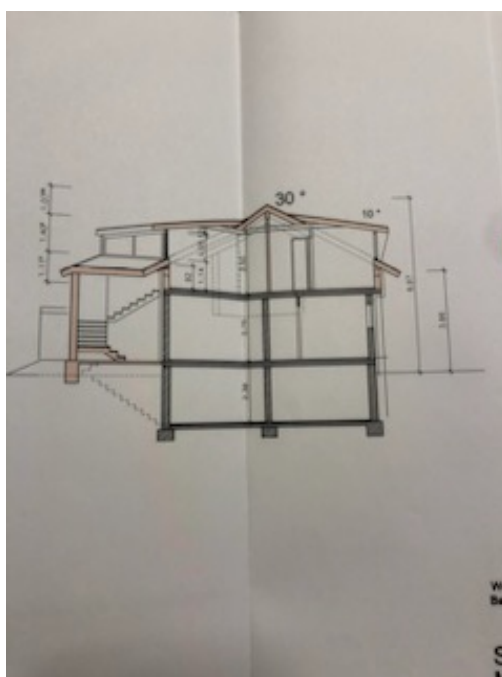
| Nutzflächen                 |                                                   | BG |            |           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|----|------------|-----------|
| Gänge                       | (8,290 - 0,010 - 0,010) x (3,760 - 0,010 - 0,010) | =  | 22,500 m²  |           |
|                             | (1,330 - 0,010 - 0,010) x 1,250                   | =  | 1,620 m²   |           |
|                             | (1,750 - 0,010 - 0,010) x 0,070                   | =  | 0,481 m²   | 23,894 m² |
| Nutzflächen                 |                                                   | KG |            |           |
| Keller 1                    | (7,380 - 0,010 - 0,010) x (3,725 - 0,010 - 0,010) | =  | 27,158 m²  | 27,158 m² |
| Keller 2                    | (6,150 - 0,010 - 0,010) x (4,255 - 0,010 - 0,010) | =  | 24,633 m²  |           |
|                             | (1,110 - 0,010 - 0,010) x 1,835                   | =  | 1,986 m²   |           |
|                             | (3,880 - 0,010 - 0,010) x 2,530                   | =  | 9,733 m²   | 36,722 m² |
| Keller 3                    | (7,325 - 0,010 - 0,010) x (3,725 - 0,010 - 0,010) | =  | 27,054 m²  | 27,054 m² |
| Hausung                     | (3,200 - 0,010 - 0,010) x (2,480 - 0,010 - 0,010) | =  | 7,767 m²   |           |
|                             | (0,330 - 0,010 - 0,010) x 0,360                   | =  | 0,110 m²   |           |
|                             | 0,580                                             | =  | 0,448 m²   | 7,426 m²  |
| Keller 4                    | (8,890 - 0,010 - 0,010) x (2,885 - 0,010 - 0,010) | =  | 27,580 m²  | 27,580 m² |
| <i>(Umstellung auf GWS)</i> |                                                   |    |            |           |
| Flur                        | (7,130 - 0,010 - 0,010) x (3,120 - 0,010 - 0,010) | =  | 5,399 m²   | 5,399 m²  |
| Nutzflächen gesamt          |                                                   |    | 192,006 m² |           |

20.04.2012 *Böck*  
Architekt



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Az elso benyomás

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](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Részletes felszereltség

- \* 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

**VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24223008 - 64579 Gernsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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