

Gernsheim

# Großzügiges Anwesen mit herrlichem uneinsehbarem Grundstück mit Außenpool in top Wohnlage mit Blick

Objektnummer: 24223009



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

KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 724 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24223009
Wohnfläche	ca. 249 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	739.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	255.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie



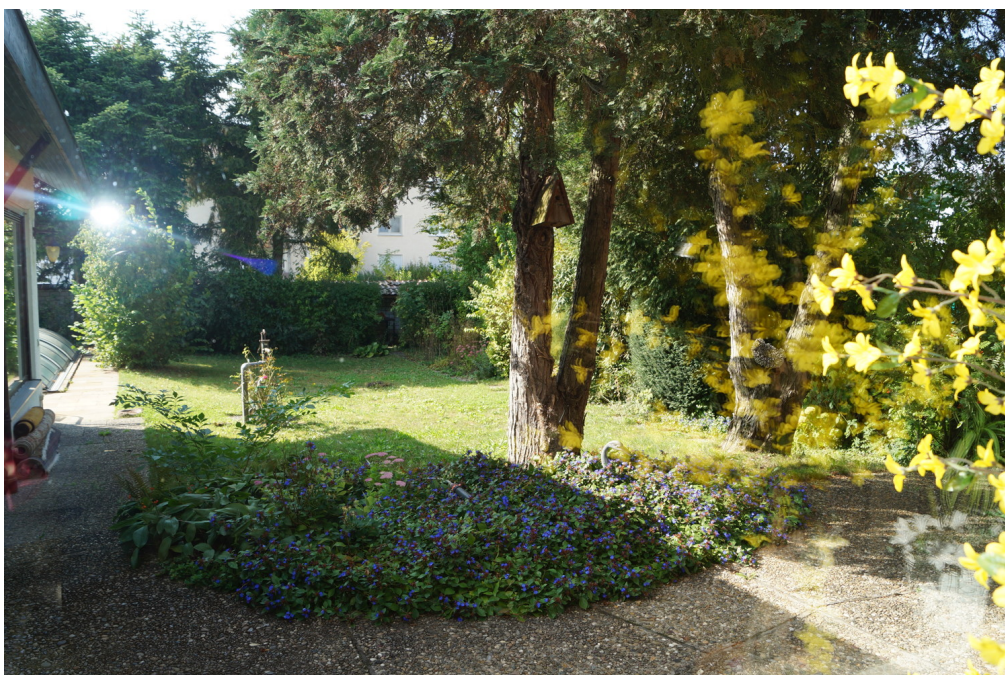
Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Ein erster Eindruck

Außergewöhnliche Immobilie mit großzügigem Grundriss in begehrter Wohnlage von Gernsheim. Die Immobilie besticht durch ihren sehr geräumigen Grundriss, der weitläufig ist und somit ein perfektes Zuhause für eine Familie bietet. Die herrliche Eingangsdiele lässt schon vermuten, welch' Weite sich im inneren der Immobilie präsentiert. Vom gesamten Erdgeschoss ist der Garten und die Terrasse mit Pool begehbar. Die Küche verfügt über eine große Speisekammer, der sogenannte zweite Kühlschrank. Im Obergeschoss befinden sich zwei Badezimmer und drei Schlafräume, von zwei Räumen ist der Balkon mit Blick in den großen Garten, begehbar. Das komplett ausgebaute und isolierte Dachgeschoss mit großen Dachflächenfenstern steht als weiterer Raum für Kinder zur Verfügung. Das Haus ist im Hauptteil unterkellert, in welchem sich u.a. auch die Schwimmbadtechnik befindet. Der Anbau entstand im Jahre 1979. Die großzügige Garage mit elektrischem Sektionaltor ist mit einem direkten Zugang zur Immobilie versehen. Eine sehr interessante Immobilie, die durch Fine Tuning zu einem Schmuckstück wird. Verbinden Sie den Charme der unvergessenen 1960iger Jahre mit dem aktuellen Wohntrend. Im Exklusivauftrag bei von Poll Immobilien Groß Gerau 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)

Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Ausstattung und Details

- \* Parkett
- \* Travertin
- \* elektrische Rollläden, bei den großen Fenstern
- \* Fenster aus 2013
- \* 2 Badezimmer
- \* G - WC
- \* offener Kamin
- \* neues Dach aus 2013 komplett ausgebaut und isoliert, mit Echtschiefer verkleidet
- \* Balkon
- \* Terrasse
- \* Außenpool mit neuer Pooltechnik und Außendusche und Pool Terrasse
- \* Garage mit Sektionaltor elektrisch
- \* alter Baumbestand
- \* uneinsehbares Grundstück
- \* Brunnen zur Gartenbewässerung

Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Alles zum Standort

Im wirtschaftsstarke 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 wirtschaftsstarke 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.

Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



Objektnummer: 24223009 - 64579 Gernsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)