

Gernsheim

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

CODE DU BIEN: 24223009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 739.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 249 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 724 m²

CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24223009
Surface habitable	ca. 249 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	739.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	255.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

La propriété



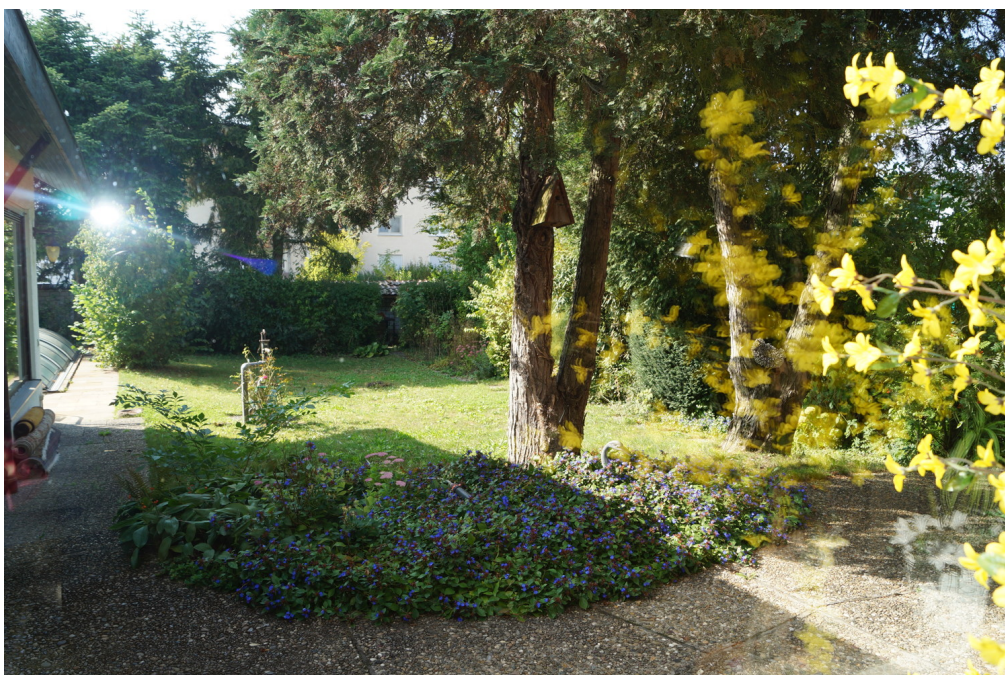
CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

Une première impression

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

CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.20 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24223009 - 64579 Gernsheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Eric Preu

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com