

Gernsheim

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in gesuchter Lage

????????? ??????????: 24223012



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

???? ??????: 865.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 583 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

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

???????? ??????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24223012	????? ???????	865.000 EUR
????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	4	????? ??????????????	2018
???????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1980	???????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
???? ???? ????????	??????	?????? ???????????? ????????????	85.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	10.08.2034	?????????? ???????????? ??????????	C
???? ???? ????????	??????	???? ???? ??????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2018

??????? ???????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ????????



???????? ??????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ?????????



???????? ????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ????????





???????? ??????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

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



???????? ?????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ?????????



??????? ????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ???????: 24223012 - 64579 Gernsheim

?? ????????



??????? ?????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

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

In einem der attraktivsten Wohnviertel von Gernsheim steht dieses architektonisch anspruchsvolle Haus. Die großzügige Raumgestaltung und der eindrucksvolle Garten machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für die ganze Familie. Die bodentiefen Fensterfronten im Wohnbereich geben den Blick ins Grüne und auf die großzügige und neu gestaltete Terrasse frei. Der hochwertige Schieferboden begleitet durch das gesamte Erdgeschoss. Durch den Split - Level Grundriss umschmeichelt sich der Kamin um den Wohnbereich und unterteilt somit das offen gestaltete Wohnzimmer. Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer sowie ein sehr geräumiges Badezimmer mit Black Pearl Granitboden, ausgestattet mit Dusche und Wanne, WC und Bidet. Im Souterrain mit Einliegerwohnung, befinden sich außerdem ein Hobbyraum, Heizungsraum, Saunabereich und zwei Vorratsräume. Eine Doppelgarage und zwei Stellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Eine Immobilie, hochwertig ausgestattet mit moderner Technik in zeitlosem Design. 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)

??????? ???????: 24223012 - 64579 Gernsheim

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

- \* Schieferböden aus 2018
- \* Korkböden
- \* offener Kamin
- \* Dreifachverglasung und Haustüren aus 2023
- \* hochwertige EBK mit Granitarbeitsplatte & Speisekammer
- \* Fußbodenheizung
- \* elektrische Rollläden mit Insektenschutz
- \* Klimaanlage im Schlafzimmer I
- \* Steuererungs App
- \* Einliegerwohnung mit Terrasse
- \* automatische Bewässerungsanlage
- \* großzügige, neu gestaltete Terrasse mit elektr. Markise
- \* Brunnen
- \* Doppelgarage
- \* 2 PKW Stellplätze im Freien

??????? ?????????: 24223012 - 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 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.



??????? ?????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

???????? ??????????: 24223012 - 64579 Gernsheim

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Eric Preu

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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