

Groß-Gerau

Großzügiges Gartenparadies mit Terrasse und stilvollem Wohnambiente

Property ID: 26223014



PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160,16 m² • ROOMS: 5

Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

At a glance

Property ID	26223014
Living Space	ca. 160,16 m ²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	429.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

The property



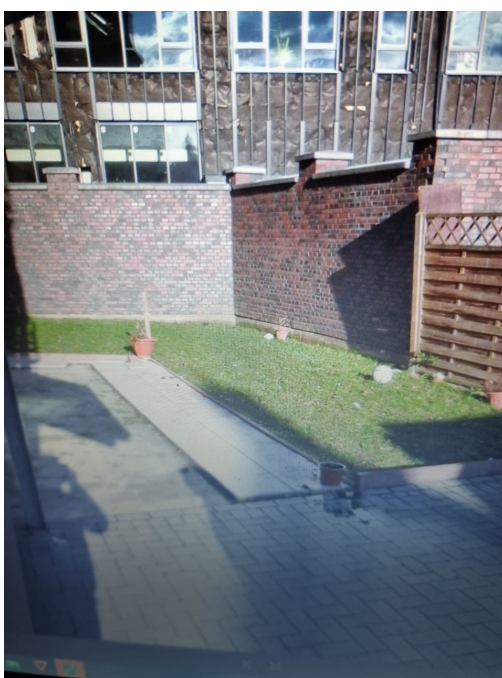
Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

A first impression

Diese großzügige Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1960 überzeugt durch eine umfassende Sanierung und bietet anspruchsvollen Bewohnern modernen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 160,16 m². Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und gehobenen Zustand. Dank der hochwertigen Ausstattung sowie der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich gleichermaßen für Familien, Paare oder Personen, die großzügige Platzverhältnisse schätzen.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, eröffnet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Rückzugsorte für jedes Familienmitglied oder Gäste. Zwei moderne Badezimmer erhöhen den Komfort und bieten Funktionalität im Alltag. Die Bäder sind zeitgemäß gestaltet und mit qualitativ hochwertigen Materialien ausgestattet.

Ein besonders angenehmes Wohnklima gewährleistet die Fußbodenheizung, die sich durch ihre gleichmäßige Wärmeverteilung auszeichnet. Sämtliche Türen in der Wohnung sind in Weiß gehalten und verfügen über elegante Edelstahlgriffe, was einen einheitlichen und modernen Eindruck hinterlässt. Die verbauten Laminatböden sorgen für eine ansprechende und pflegeleichte Oberfläche.

Für erhöhten Wohnkomfort und Sicherheit wurden elektrische Rollläden sowie moderne Doppelverglasungsfenster installiert. Diese tragen nicht nur zum Schallschutz bei, sondern verbessern zudem die Energieeffizienz der Wohnung, ergänzt durch den Vollwärmeschutz des gesamten Gebäudes.

Das Wohnerlebnis wird durch einen unmittelbar erreichbaren Gartenanteil bereichert. Hier können entspannte Stunden im Freien verbracht werden, während der direkt angrenzende Terrassenbereich zusätzliche Möglichkeiten zur Gestaltung bietet – sei es für gemütliche Mahlzeiten im Freien oder gesellige Zusammenkünfte.

Ein weiteres Highlight stellen die drei PKW-Stellplätze dar, die mit direkter Nähe zur Wohnung kurze Wege garantieren. So steht ausreichend Platz für die Fahrzeuge aller Bewohner oder Besucher zur Verfügung.

Die Eigentumswohnung vereint großzügigen Wohnraum, hochwertigen Ausstattungsstandard und eine zeitgemäße, energieoptimierte Bauweise. Die Modernisierung des Objekts ermöglicht es, die Vorteile eines bestehenden, massiv gebauten Hauses mit heutigen komfortablen Ansprüchen zu verbinden.

Wer großen Wert auf eine gepflegte Immobilie und zeitlose Eleganz legt, findet hier eine ansprechende Option. Die durchdacht ausgewählten Ausstattungsdetails – wie weiße Türen, Edelstahlelemente, elektrische Rollläden sowie die großzügige Terrasse mit angeschlossenem Gartenanteil – schaffen ein angenehmes Wohnambiente in Kombination mit Funktionalität.

Bei Interesse an dieser ansprechenden Eigentumswohnung stehen wir Ihnen gerne für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie und lassen Sie diese besonderen Merkmale auf sich wirken.

Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

Details of amenities

- * weiße Türen mit Edelstahlgriffen
- * Laminatböden
- * elektrische Rollläden
- * Doppelverglasung
- * moderne Bäder
- * Vollwärmeschutz
- * Terrasse
- * Gartenanteil
- * 3 PKW Stellplätze

Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

All about the location

Groß-Gerau liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet in Hessen und ist die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises Groß-Gerau. Mit rund 24.500 Einwohnern und der Position als Kreisstadt erfüllt sie wichtige Funktionen als zentraler Verwaltungs- und Versorgungsort. In der Kreisstadt ansässig sind das Behördenzentrum, das Kreiskrankenhaus sowie viele Kindergärten und allgemeinbildende Schulen. Zahlreiche Handwerksbetriebe sowie kleinere und mittelständische Kaufleute bieten den Bewohnern Dienstleistungen und Produkte des täglichen Bedarfs an und machen das Leben in Groß-Gerau attraktiv und komfortabel.

Groß-Gerau liegt in unmittelbarer Nähe der Großstädte der Wirtschaftsregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Die Städte Frankfurt am Main, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden sind mit dem Auto in weniger als 30 Minuten zu erreichen.

Der internationale Flughafen Frankfurt/Main liegt knapp 20 km entfernt und kann bequem in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreicht werden. Groß-Gerau hat einen direkten Anschluss an die Autobahn A67 und somit an das bundesweite Autobahnnetz mit den wichtigsten Autobahnen A3 und A5 ist vorhanden. Weitere Verbindungen bestehen über die Bundesstraßen B 42 (Darmstadt/Rüsselsheim) und B 44 (Mannheim/Frankfurt).

Drei Bahn-Haltepunkte - davon ein S-Bahn-Anschluss - innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbundes mit den regionalen Zielen Frankfurt/Mannheim und Darmstadt/Mainz-Wiesbaden, die beiden Binnenhäfen in Gernsheim und Gustavsburg sowie ein flächendeckendes Busnetz komplettieren die hervorragende Infrastruktur.

Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

Other information

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.

Property ID: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com