Groß Gerau

Lichtdurchflutetes Familiendomizil mit stilvollem Garten und Wohlfühlambiente

Objektnummer: 25223036



KAUFPREIS: 777.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173.17 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 474 m²

Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

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

Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Auf einen Blick

Objektnummer	25223036
Wohnfläche	ca. 173.17 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1924
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	777.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	59 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.09.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

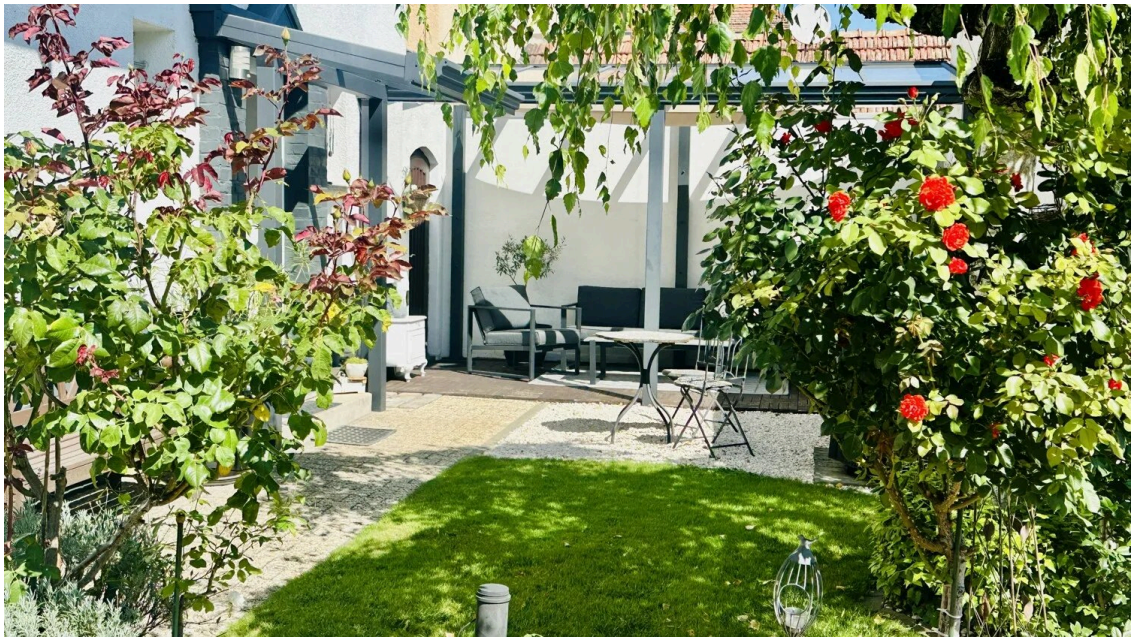
Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie

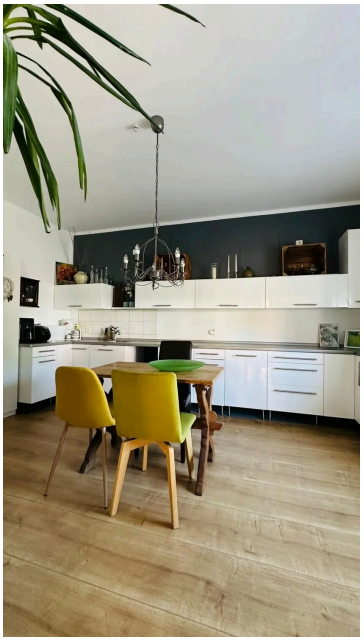




Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

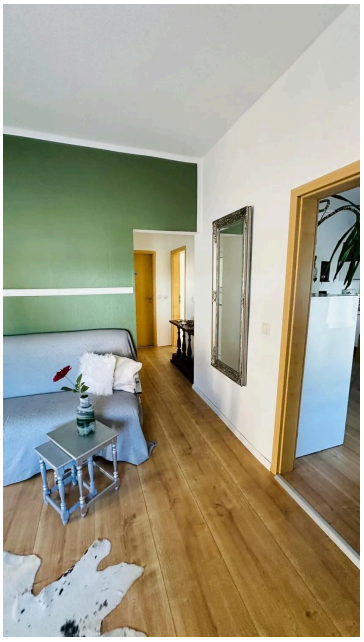
Die Immobilie

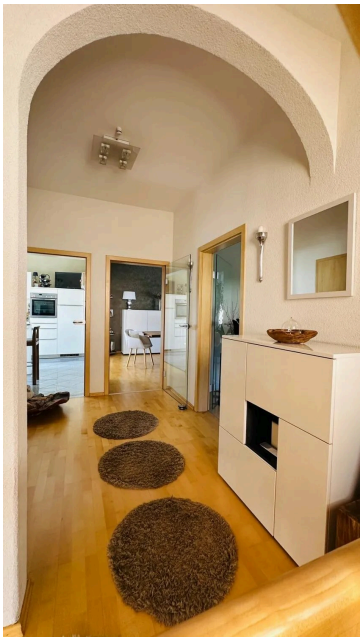




Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie

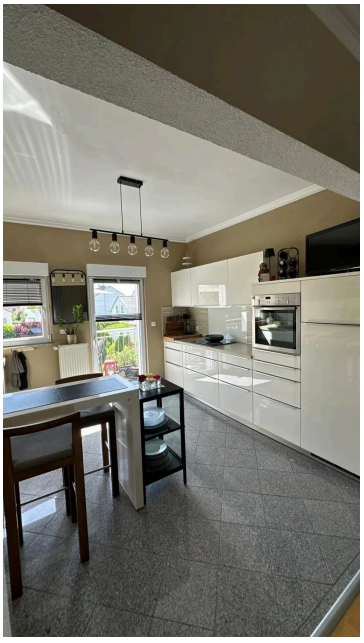




Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

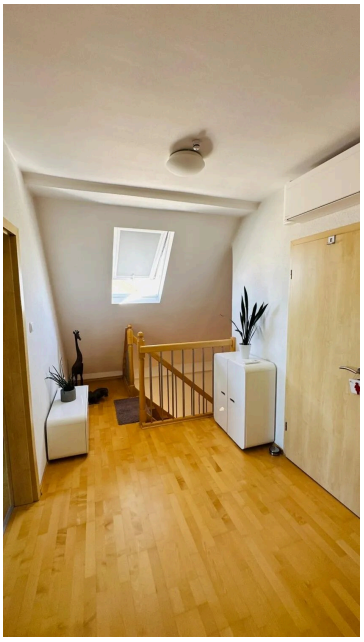
Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie

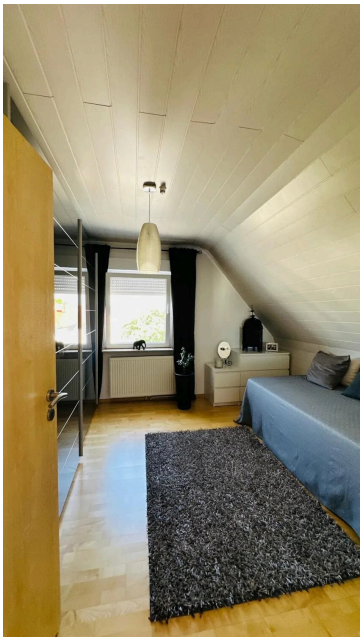




Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1924 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 474 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 193,34 m². Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand, da sie zuletzt im Jahr 2011 umfassend modernisiert wurde. Die Liegenschaft lässt sich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als auch für Büro / Praxiseinheit nutzen. Dies gewähleistet der zweite Hauseingang. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich das Haus ebenso für größere Familien wie für Menschen mit erhöhtem Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die beeindruckende Deckenhöhe ins Auge: im Erdgeschoss und Obergeschoss sorgen Decken von 2,85 m für ein großzügiges Raumgefühl, während das Dachgeschoss mit einer Höhe von 2,50 m überzeugt. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch alle Wohnbereiche. Im gesamten Haus wurden Parkett sowie hochwertiges Laminat in Dielenform verlegt, was dem Interieur einen ansprechenden Charakter verleiht.

Die Fenster verfügen über Doppelverglasung und elektrische Rollläden und gewährleisten damit sowohl Energieeffizienz als auch zusätzliche Sicherheit und Komfort. Die installierte Zentralheizung (2011) sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen. Ergänzt wird dies durch eine moderne Klimaanlage der Marke Daikin, die bei Bedarf für frisch temperierte Räume sorgt.

Kulinarische Ansprüche finden in der Designer-Einbauküche Erfüllung. Hier treffen ansprechendes Design und Funktionalität aufeinander. Für Sicherheit im Alltag ist eine hochwertige Daitem-Alarmanlage integriert. Im Außenbereich finden sich verschiedene Annehmlichkeiten: Ein Balkon und zwei Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten die Möglichkeit, entspannte Stunden zu verbringen.

Der Garten wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und hochwertig angelegt. Ein vorhandener Brunnen sowie eine Bewässerungsanlage unterstützen die Pflege der Grünflächen und bieten optimale Bedingungen für Pflanzen. Für Fahrzeuge stehen drei PKW-Stellplätze zur Verfügung; zusätzlich gibt es eine Garage, die weitere Abstellmöglichkeiten bietet.

Das Wohnkonzept bietet insgesamt zwei voll ausgestattete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Dies ermöglicht ein komfortables Zusammenleben, selbst wenn mehrere Personen im Haushalt wohnen oder Gäste empfangen werden. Die Qualität der Ausstattung lässt sich in allen Bereichen erkennen und unterstreicht den gehobenen Standard der Immobilie.

Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Technik, ausgezeichneter Ausstattung und stilvollem Ambiente macht dieses Einfamilienhaus zu einer Immobilie, die vielfältige Ansprüche erfüllt und besten Wohnkomfort ermöglicht.

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuwertigen Zuhause mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen sind, das Raum für verschiedenste Lebensentwürfe bietet, könnte dieses Objekt bei einer Besichtigung Ihr Interesse wecken. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins.

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

Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Ausstattung und Details

* elektrische Rollläden
* Parkett
* hochwertiges Laminat in Dielenform
* hohe Decken (2,85m) im EG + OG im DG 2,50 m
* Doppelverglasung
* Designer Einbauküche
* Vollwärmeschutz
* Alarmanlage Daitem
* Klimaanlage Daikin
* 2 Badezimmer
* G - WC
* Balkon
* Terrasse
* Brunnen
* Bewässerungsanlage
* hochwertig angelegter Garten
* 3 PKW Stellplätze
* Garage

Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Sonstige Angaben

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: 25223036 - 64521 Groß Gerau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim
Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com