Groß-Gerau

Großzügige Immobilie mit parkähnlichem und gepflegtem Garten.

Objektnummer: 26223013



KAUFPREIS: 1.149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1151 m²

Objektnummer: 26223013 - 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: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Auf einen Blick

Objektnummer	26223013
Wohnfläche	ca. 400 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.149.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	178.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

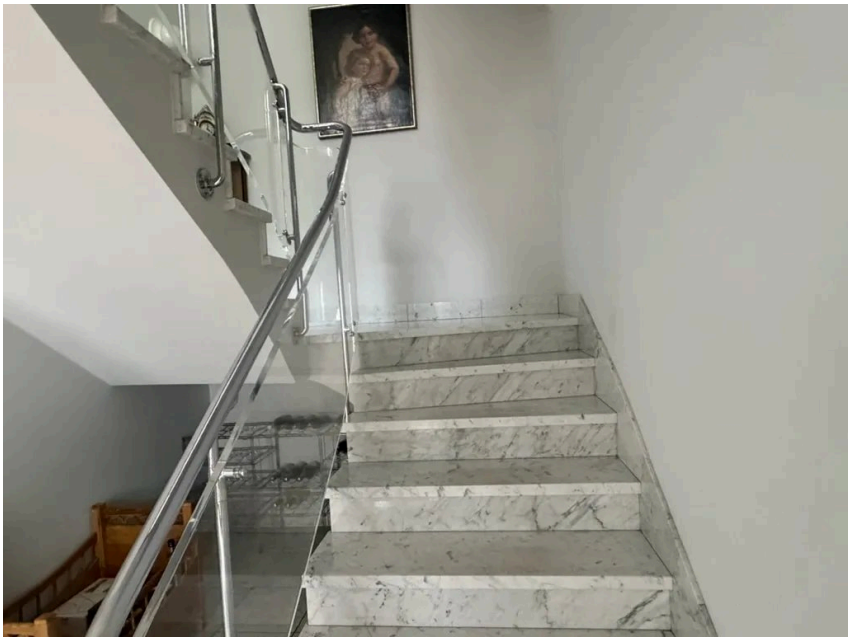




Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie



Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 400 m² und einem Grundstück von ca. 1.151 m² bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1980 erbaute Haus wurde umfassend modernisiert, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 2025 abgeschlossen wurde. In diesem Zuge wurde vor allem die Heizung erneuert, sodass nun eine effiziente Zentralheizung für angenehmen Wohnkomfort sorgt. Die gesamte Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus, die sich in sämtlichen Bereichen bemerkbar macht.

Mit insgesamt 11 Zimmern steht ausreichend Platz zur Verfügung, um individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Die Aufteilung in zwei separat nutzbare Wohneinheiten ist besonders geeignet für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare, die zusätzlichen Raum für Arbeiten oder Hobbies benötigen. Die fünf Schlafzimmer schaffen private Rückzugsorte für alle Bewohner. Drei moderne Badezimmer gewährleisten Komfort auch bei größerer Personenanzahl und sind so angelegt, dass sie den Ansprüchen an Funktionalität und Design in jeder Hinsicht genügen.

Der gepflegte Zustand der Immobilie vermittelt einen zeitgemäßen und wertigen Eindruck. Die technischen Modernisierungen, insbesondere im Bereich der Heizungsanlage, gewährleisten eine zuverlässige und energieeffiziente Versorgung. Gerade durch die jüngste Sanierung im Jahr 2025 ist die Immobilie für zukünftige Anforderungen bestens gerüstet und kombiniert den Charme des Baujahres mit aktueller Technik.

Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsoptionen im Außenbereich. Mit rund 1.151 m² steht Ihnen ein weitläufiger Garten zur Verfügung, der sich flexibel nutzen lässt. Ob entspannte Stunden im Freien, gemeinsames Beisammensein mit Familie und Freunden oder individuelle Gartenprojekte – hier haben Sie die entsprechenden Möglichkeiten.

Die Architektur des Hauses fügt sich harmonisch in das Wohnumfeld ein. Durch die Gestaltung als Zweifamilienhaus eignet sich die Immobilie sowohl für das Bewohnen durch mehrere Parteien als auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die großzügigen Raumverhältnisse bieten Spielraum für persönliche Wohnkonzepte – vom Familienleben bis hin zu individuellen Rückzugsmöglichkeiten.

Die gehobene Ausstattungsqualität zeigt sich in der Auswahl der verwendeten Materialien und der modernen technischen Ausstattung. Große Fensterflächen sorgen für einen natürlichen Lichteinfall und unterstreichen das offene Wohngefühl. Hier findet jeder Bewohner ein individuelles Zuhause, das sowohl repräsentativen Ansprüchen als

auch funktionalen Anforderungen gerecht wird.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Möglichkeiten dieser modernisierten Immobilie selbst zu entdecken und einen Eindruck von Raumgefühl und Ausstattung zu gewinnen. Dieses Haus bietet eine interessante Kombination aus Größe, Ausstattung und Flexibilität – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

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: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Ausstattung und Details

* cristallinischer Marmorboden / Treppenhaus
* elektrische Rollläden
* Heizungsanlage aus 2025
* Sandsteinterrasse
* Sandstein Außenkamin
* große Doppelgarage
* 4 PKW Stellplätze
* Gartenbrunnen zur Bewässerung
* Sauna
* offener Kamin
* Markise
* Einbauküche
* Flügeltüren
* Klimaanlage
* 3 Balkone
* 1 Terrasse
* gewachsener Baumbestand

Objektnummer: 26223013 - 64521 Groß-Gerau

Alles zum Standort

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.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: 26223013 - 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: 26223013 - 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