Groß-Gerau

# Großzügiges Gartenparadies mit Terrasse und stilvollem Wohnambiente

*Objektnummer: 26223014*



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160.16 $m^2$ • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26223014 - 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: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26223014 |
| Wohnfläche | ca. 160.16 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 429.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2005 |
| Befeuerung | Gas | | |

Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

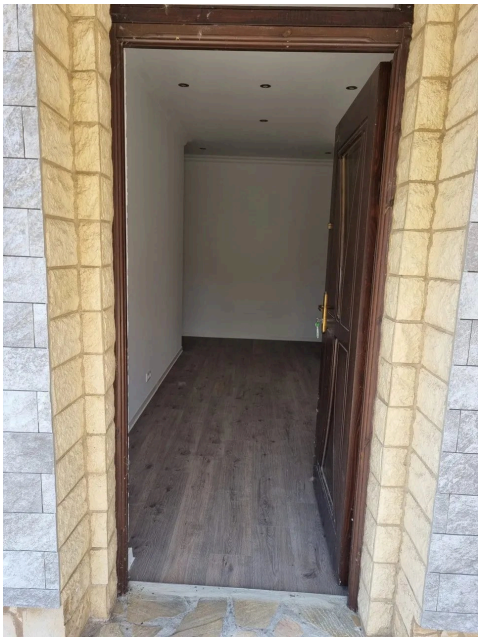
# Die Immobilie





Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

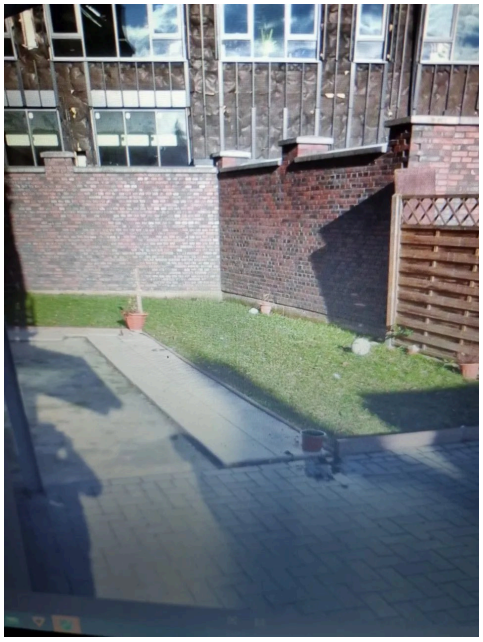
# Die Immobilie

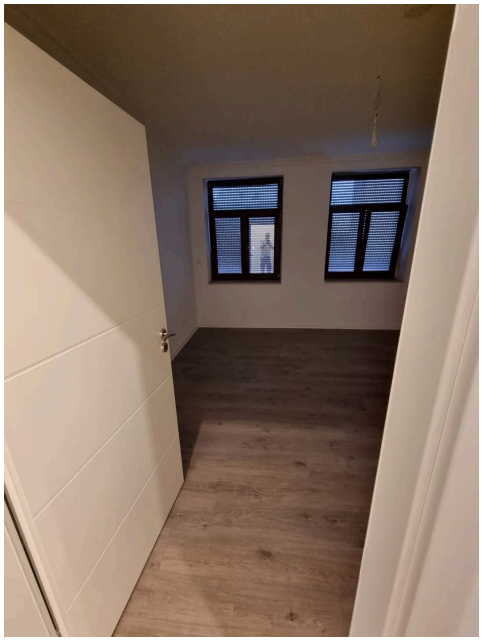




Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

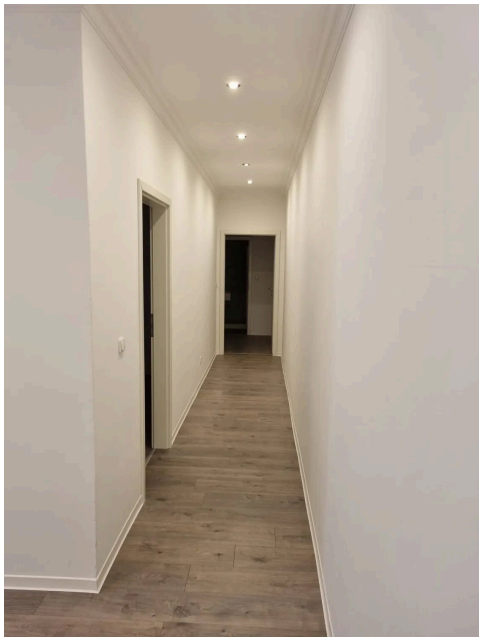
# Die Immobilie





Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

# Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26223014 - 64521 Groß-Gerau

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26223014 - 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: 26223014 - 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: 26223014 - 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