Groß Gerau

Gepflegtes Reihenmittelhaus in angenehmer Wohnlage

Objektnummer: 26223016



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 200 m²

Objektnummer: 26223016 - 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: 26223016 - 64521 Groß Gerau

Auf einen Blick

Objektnummer	26223016
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26223016 - 64521 Groß Gerau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	65.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26223016 - 64521 Groß Gerau

Die Immobilie





Objektnummer: 26223016 - 64521 Groß Gerau

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2003 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 146 m² und steht auf einem Grundstück von ca. 200 m². Es eignet sich hervorragend für alle, die ein Zuhause mit gut nutzbarem Raumangebot in zeitgemäßem Zustand suchen. Das Haus bietet Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse und ermöglicht komfortables Wohnen auf mehreren Ebenen.

Die Immobilie verfügt insgesamt über sechs Zimmer, davon sind vier als Schlafzimmer nutzbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer. Die Grundrisse und Aufteilung der Zimmer bieten privaten Rückzugsraum sowie Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten. Dank des gepflegten Zustands zeigt sich das Haus von außen wie von innen in einer angenehmen und ordentlichen Atmosphäre.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die im Jahr 2024 modernisierte Heizungsanlage, die für eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung steht. Mit der aktuellsten Technik ausgestattet, profitieren zukünftige Eigentümer von effizientem Heizen sowie einer nachhaltigen Energieversorgung. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wodurch sich zahlreiche Möglichkeiten für eigene Gestaltungsideen ergeben.

Die Ausstattung des Hauses ist funktional und richtet sich an all jene, die Wert auf solide Grundlagen für die eigene Raumgestaltung legen. Die großzügige Wohnfläche ermöglicht es, individuelle Wohnwünsche zu realisieren. Da das Reihenmittelhaus keinen Bezug auf Möbel oder Einbauten bietet, lässt sich jeder Raum flexibel den persönlichen Vorstellungen anpassen.

Der Außenbereich des Grundstücks eröffnet darüber hinaus verschiedene Gestaltungsoptionen – egal, ob Sie Freiräume für Aktivitäten im Freien oder einen Platz zum Entspannen suchen. Die Grundstücksfläche bietet ausreichend Raum, um verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren.

Das Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage, die viele Vorteile im Alltag bietet. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind meist schnell erreichbar. Durch das Baujahr 2003 bietet das Objekt zudem einen guten Ausgleich zwischen moderner Bauweise und Flexibilität für eventuelle Veränderungen oder Erweiterungen.

Das gepflegte Erscheinungsbild, die zeitgemäße Heizung sowie die flexibel nutzbare Raumaufteilung machen diese Immobilie besonders attraktiv für Menschen, die mittlere Wohnflächen bevorzugen und Wert auf ein angenehmes Umfeld legen. Die Immobilie

eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ausreichend Platz und Komfort schätzen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot unverbindlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26223016 - 64521 Groß Gerau

Ausstattung und Details

* Marken - Einbauküche
* Fliesen
* Laminat
* Rollläden teilweise elektrisch
* Treppe mit massiven Buchenholzstufen
* G - WC
* neue Heizung aus 2024
* Garten über einen Dungweg erreichbar
* zwei TG - Stellplätze durch das Haus direkt erreichbar

Objektnummer: 26223016 - 64521 Groß Gerau

Alles zum Standort

Im Rhein-Main-Gebiet gelegen, bietet der südhessische Kreis Groß-Gerau mit seiner gleichnamigen Kreisstadt eine ausgewogene Mischung aus Stadt und Natur.
Die Städte dieses Landkreises verfügen über eine hervorragende Infrastruktur, über ein breites Kultur- Schul- und Freizeitangebot und bieten daher Lebensqualität für jedes Alter und jede Lebenssituation. In den alten Stadtkernen gibt es zahlreiche liebevoll restaurierte Fachwerkgebäude, bauliche Wahrzeichen und historische Marktplätze, die, kombiniert mit modernen Gebäuden, ein außergewöhnliches, sehr attraktives Stadtbild schaffen.
Die ansprechende Naturlandschaft des nordhessischen Rieds zieht Touristen als Ausflugsziel an. Die angrenzenden Wälder sind durchzogen von einem Netz an Rad- und Wanderwegen, welche zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Golfplätze in unmittelbarer Nähe und die Rhein-Mainufer gelten als beliebte Treffpunkte.
Die Nähe zu den Großstädten Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair mit der großen Vielfalt an Kultur, kulinarischem Angebot und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich die Ruhe und Natur vor der Haustüre zu genießen.
Deutschlands größter Flughafen Frankfurt am Main ist von überall im Kreis aus in weniger als 20 Minuten über die Autobahn oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.
Groß-Gerau Süd ist auch heute noch ein Geheimtipp für Menschen, die gerne zentral und zugleich in einem gewachsenen, ruhigen Gebiet leben. Und das zu einem angemessenen Preis.

Objektnummer: 26223016 - 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: 26223016 - 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