Groß-Gerau

Traumhaft gelegenes Einfamilienhaus in Feldrandlage

Objektnummer: 24223004

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 760 m^2

Objektnummer: 24223004 - 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: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Auf einen Blick

Objektnummer	24223004
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	75.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Die Immobilie

Objektnummer: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Ein erster Eindruck

Das stilvolle Einfamilienhaus ist umgeben von einem gepflegten Garten in Feldrandlage (Naturschutzgebiet). Von der herrlichen Terrasse hat man einen wunderbar entspannenden Blick ins Grüne. Exklusiv und individuell sind die Attribute, die dieses frei stehende und hochwertig ausgestattete Architektenhaus in gewachsener Premium - Wohnlage auszeichnet. Größe und Erscheinung der Immobilie passen perfekt zur Umgebung sowie zu den Bedürfnissen einer großen Familie. Terrasse und bodentief verglaste Fensterfronten im Wohnbereich mit Kachelofen, verzahnen den Innen- und Außenraum so, dass der Garten zu einem Teil des Raumerlebnisses wird. Auch im top gepflegten Kellerbereich ist alles optimal genutzt. Zwei Einzelgaragen mit elektrisch öffnendem Sektionaltor bieten darüberhinaus noch viel Staufläche. Insgesamt bietet das Anwesen auch noch 4 Stellplätze unter freiem Himmel. Eine Immobilie die ihresgleichen sucht ! 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: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Ausstattung und Details

* Kachelofen
* Echtholz Sprossenfenster
* elektrische Rollläden
* hochwertige Einbauküche
* Fußbodenheizung
* zwei Garagen mit Sektionaltor
* Fliesen
* zwei Badezimmer
* G- WC
* vier PKW - Stellplätze
* Brunnen
* Bewässerungsanlage
* Markise
* Solaranlage

Objektnummer: 24223004 - 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: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 75.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com