

Groß-Gerau

First-class property in a prime location with plenty of space and valued privacy.

Property ID: 24223004



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 760 m²

Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

At a glance

Property ID	24223004
Living Space	ca. 200 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1999
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 120 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	75.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.03.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

The property



Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

A first impression

This stylish detached house (built from 36.5 cm Poroton blocks) is surrounded by a well-maintained garden on the edge of a field (nature reserve). The magnificent terrace offers a wonderfully relaxing view of the surrounding greenery. Exclusive and individual are the attributes that distinguish this detached, high-quality architect-designed house in a well-established, premium residential area. The size and appearance of the property perfectly complement its surroundings and meet the needs of a large family. The terrace and floor-to-ceiling windows in the living area, complete with a tiled stove, seamlessly blend the indoor and outdoor spaces, making the garden an integral part of the living experience. The meticulously maintained basement also makes optimal use of space. Two single garages with electrically operated sectional doors provide ample storage. The property also offers a total of four outdoor parking spaces. A truly exceptional property! The heating system was replaced in autumn 2024. A well with a water pump allows you to save on water costs. IMPORTANT: Please understand that we can only conduct viewings with proof of funds or financing confirmation. Thank you. When making your inquiry, please be sure to include your telephone number so we can arrange a personal, no-obligation consultation. Incorrectly filled-out information will not be considered by our system and will be rejected. Take advantage of our exclusive financing service from Poll Finance and obtain a mortgage certificate. Your contact person is financing specialist Marcel Krpesch, +49 163 780 780 7, email marcel.krpesch@vp-finance.de

Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Details of amenities

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

Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

All about the location

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.

Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com