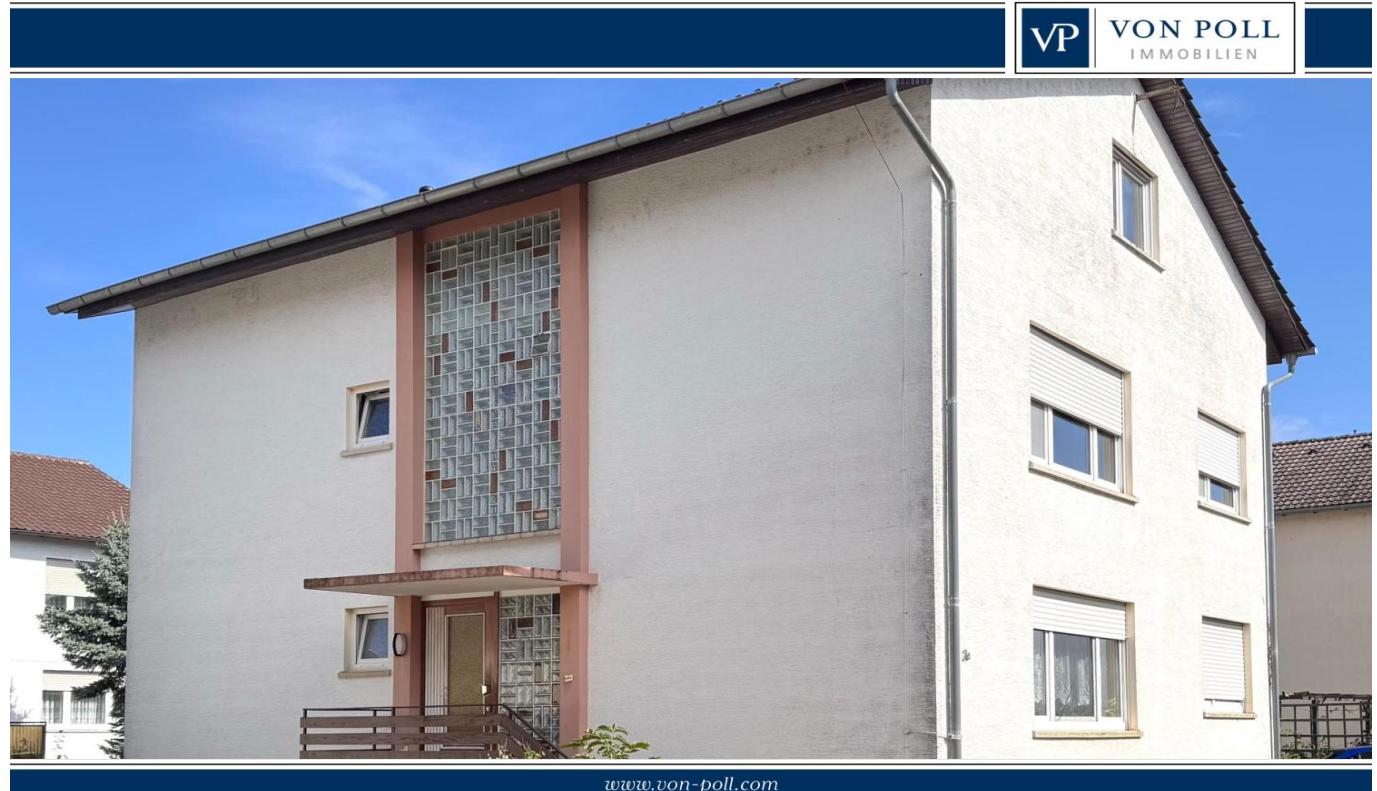


Groß Gerau - Wallerstädt

## Two-family house with expansion potential in a quiet location on the edge of a field

*Property ID: 24223018*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 448 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

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

Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## At a glance

Property ID	24223018
Living Space	ca. 204 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Year of construction	1965
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	598.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 93 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	204.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.11.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## The property



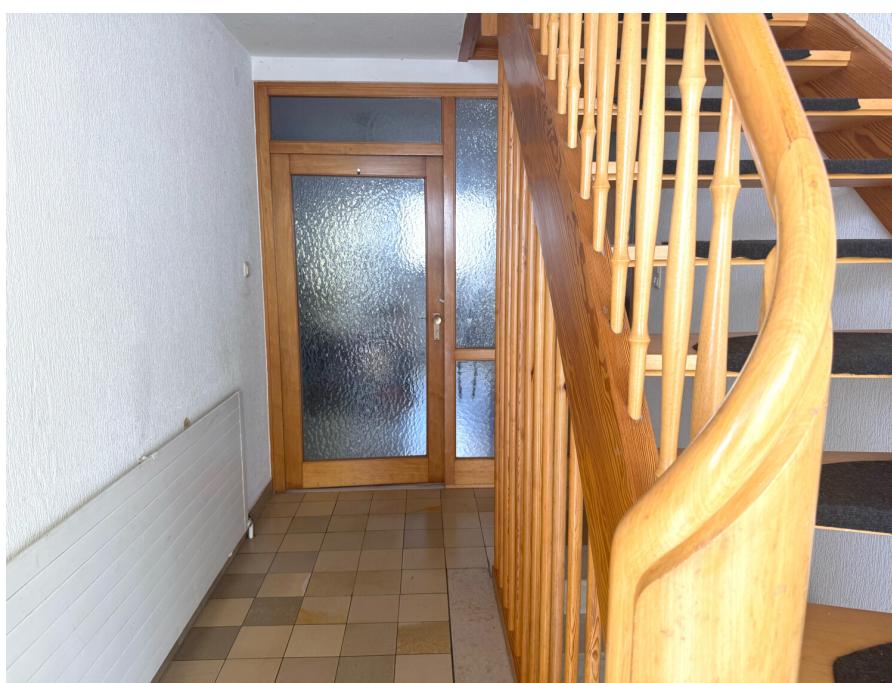
Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## The property



Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## The property



Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## The property



Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## The property



Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## The property



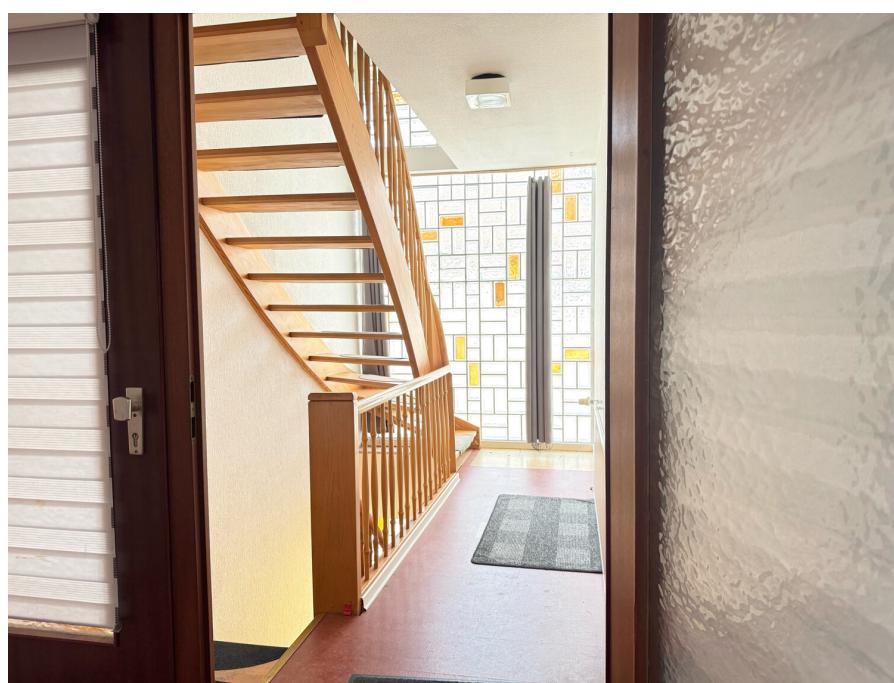
Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## The property



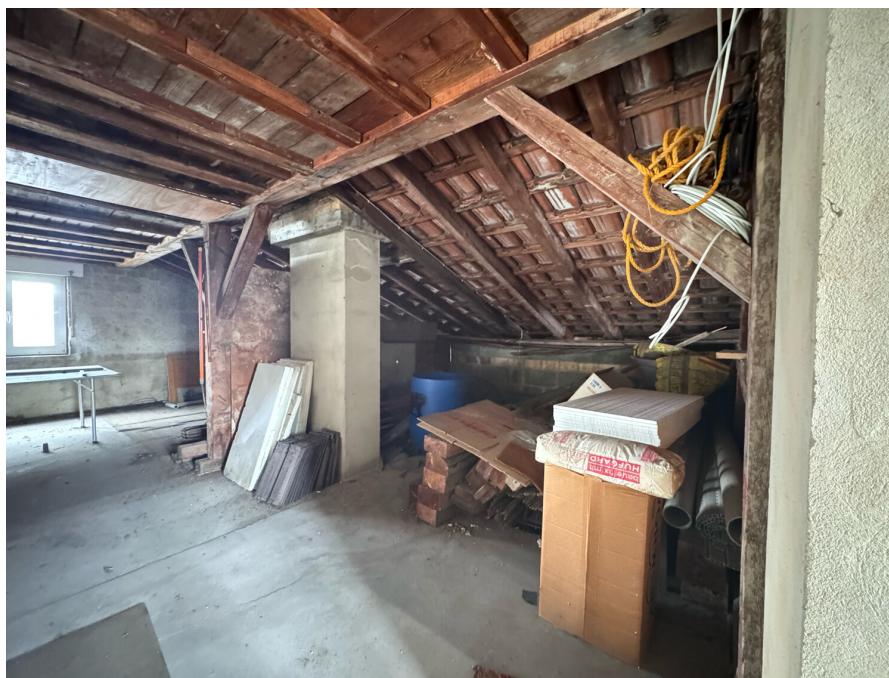
Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## The property



Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## The property



**Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt**

## A first impression

This well-maintained two-family house, with potential for conversion into a cozy three-room apartment in the attic, is situated in a quiet, natural setting on the edge of a field. The property has been continuously maintained and is therefore in excellent condition. The building structure is in good and reasonable condition, commensurate with its construction year of 1965. The two spacious five-room apartments offer approximately 102 square meters of living space. The upstairs apartment is currently vacant. The ground-floor apartment is rented for €860 net. Two garages and three parking spaces are currently available. Two additional parking spaces can be added. Invest in real estate in the Rhine-Main economic region. **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 Mr. Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, email [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt

## Details of amenities

- \* Aufstockung 1973/74
- \* Einbau Kunststoffisolierfenster ca. 1999
- \* Renovierung der Bäder, Gäste WC's Küchenböden, Elektro ( Teilsanierung)
- \* Heizungsanlage Öl Niedertemperaturkessel Viessmann mit Brauchwasserboiler, 1994, Kellertank 6.000 L
- \* Heizung-Warmwasserleitungen GEG isoliert

**Property ID: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt**

## 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: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 204.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädt**

## 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](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)