

Groß-Gerau

## Apartamento en zona residencial consolidada con balcón y plaza de aparcamiento.

*Número de propiedad: 23223028*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRECIO DE COMPRA: 139.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 35,25 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.863 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## De un vistazo

Número de propiedad	23223028	Precio de compra	139.000 EUR
Superficie habitable	ca. 35,25 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	4	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	1	Modernización / Rehabilitación	2013
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1972	Características	Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.07.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## La propiedad



Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## La propiedad



Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## La propiedad



Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Una primera impresión

Ya sea como un apartamento asequible para estudiantes o como una propiedad de inversión, ambas opciones son posibles. El apartamento se encuentra en excelentes condiciones y cuenta con una moderna cocina americana y un baño recientemente renovado. El amplio balcón amplía la superficie habitable durante los meses de verano. Este apartamento incluye un trastero en el sótano. El precio de compra también incluye una plaza de aparcamiento exterior.

Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Detalles de los servicios

- \* moderne Einbauküche
- \* Laminat
- \* Doppelverglasung
- \* modernes Badezimmer
- \* Balkon
- \* Keller
- \* 1 PKW- Stellplatz im Freien

Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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