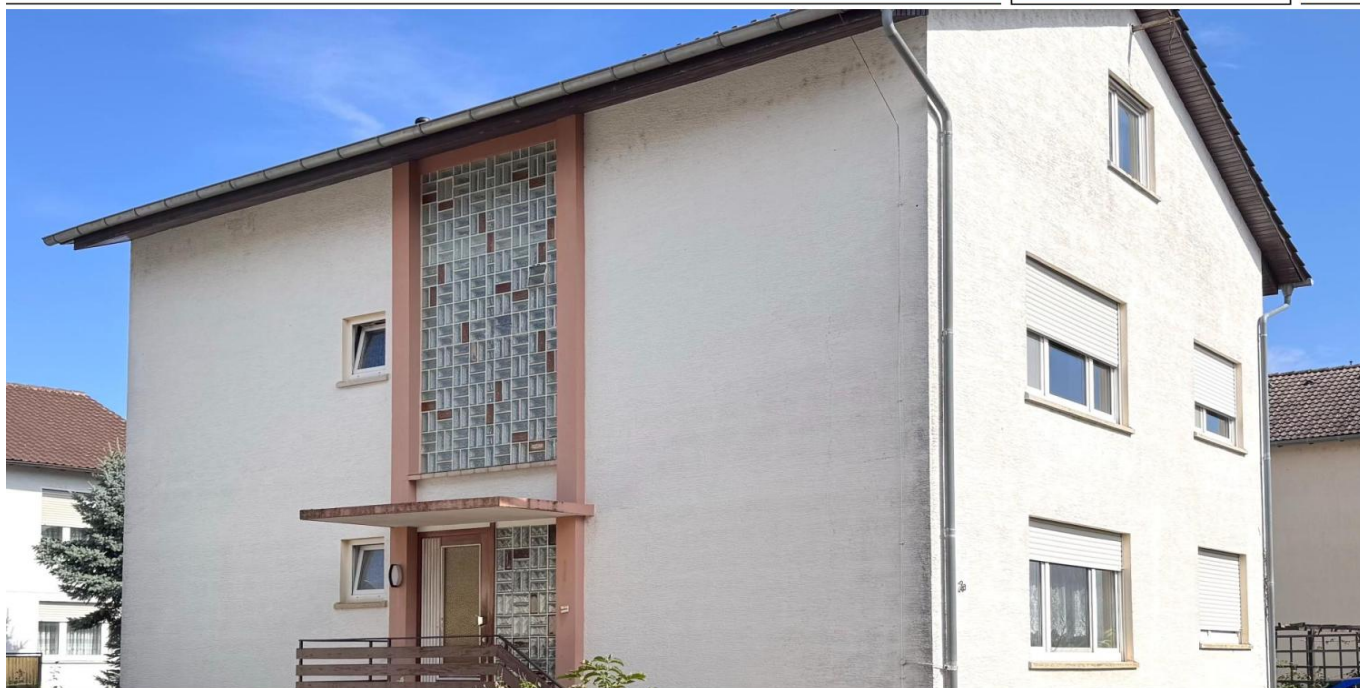


Groß Gerau - Wallerstädten

## Maison bifamiliale avec potentiel d'agrandissement dans un endroit calme en bordure de champ

CODE DU BIEN: 24223018



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

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 448 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24223018                      |
| Surface habitable      | ca. 204 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 6                             |
| Année de construction  | 1965                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 598.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 93 m²                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée                                 |

CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Huile                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 08.11.2034           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 204.10 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                   | G                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1994                                     |

CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



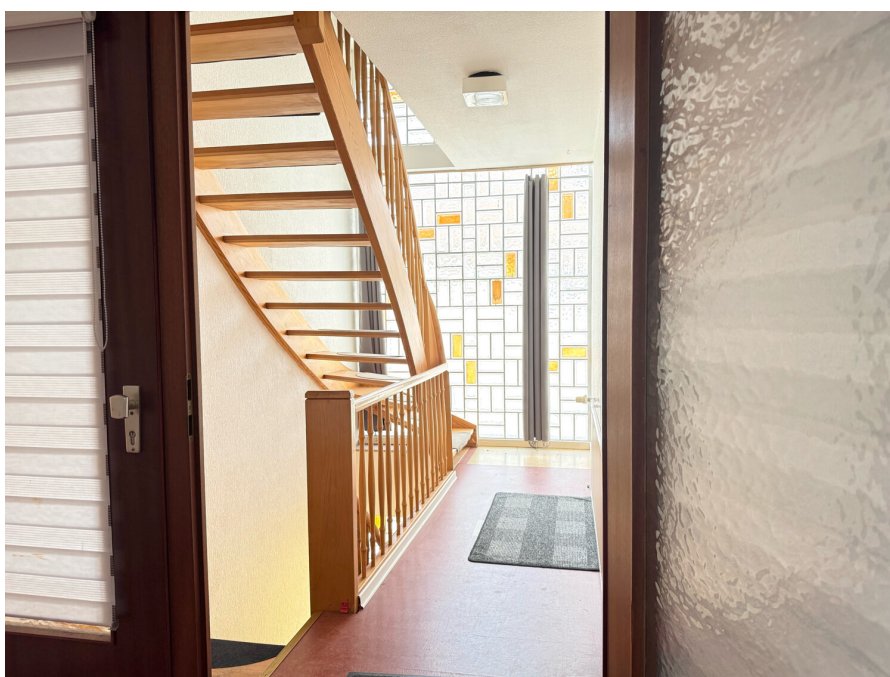
CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten**

## Une première impression

Cette maison bi-familiale bien entretenue, avec possibilité d'aménagement d'un charmant appartement de trois pièces dans les combles, est située dans un cadre naturel paisible en bordure de champ. La propriété a bénéficié d'un entretien régulier et est donc en excellent état. La structure du bâtiment est en bon état, compte tenu de son année de construction (1965). Les deux appartements spacieux de cinq pièces offrent environ 102 m<sup>2</sup> de surface habitable. L'appartement à l'étage est actuellement vacant. L'appartement du rez-de-chaussée est loué 860 € net. Deux garages et trois places de parking sont actuellement disponibles. Deux places de parking supplémentaires peuvent être ajoutées. Investissez dans l'immobilier dans la région économique Rhin-Main.

**IMPORTANT :** Veuillez noter que les visites ne pourront être organisées qu'après présentation d'une preuve de fonds ou d'une confirmation de financement. Merci. Lors de votre demande, merci d'indiquer votre numéro de téléphone afin que nous puissions organiser un entretien personnalisé et sans engagement. Les informations incorrectement saisies ne seront pas prises en compte par notre système et seront rejetées. Bénéficiez de notre service de financement exclusif avec Poll Finance et obtenez une attestation de prêt hypothécaire. Votre interlocuteur est le spécialiste en financement, M. Marcel Krpesch, joignable au 0163/ 780 780 7 ou par courriel à l'adresse [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de).

CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## Détails des commodités

- \* 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

CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädten

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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