

Groß-Gerau

# Appartement dans un quartier résidentiel établi, avec balcon et place de parking

---

**CODE DU BIEN: 23223028**



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

---

**PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 35,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.863 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

- 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: 23223028 - 64521 Groß-Gerau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23223028	Prix d'achat	139.000 EUR
Surface habitable	ca. 35,25 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	1	Modernisation / Rénovation	2013
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	03.07.2028	Consommation finale d'énergie	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau**

# La propriété



CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau**

## Une première impression

Que ce soit pour un logement étudiant abordable ou un investissement locatif, les deux options sont possibles. Cet appartement en excellent état comprend une kitchenette moderne et une salle de bains récemment rénovée. Son grand balcon permet de profiter pleinement de l'espace de vie durant l'été. Une cave est également incluse, ainsi qu'une place de parking extérieure.

CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau**

## 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: 23223028 - 64521 Groß-Gerau**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 23223028 - 64521 Groß-Gerau**

## 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)