

Groß-Gerau

Charmante Rarität in begehrter, ruhiger Stadtlage.

???????? ??????????: 23223026



www.von-poll.com

???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 132 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 520 m²

??????? ?????????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ??? ??????

???????? ??????????	23223026
???????????	ca. 132 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
?????????	5
????????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ?????????????	1938

????? ???????	598.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 55 m²
??????	
???????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

????????????? ???????????

??????????
??????????

????????? ??????????

????????????????
??????????

VERBRAUCH

????? ???????????

GAS

??????

160.40 kWh/m²a

?????????????
????????????????
???????? ??

18.10.2033

????????????
??????????

????? ???????????

?????

?????????
?????????????
??????????

E

??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



???????? ??: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ???????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ???????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



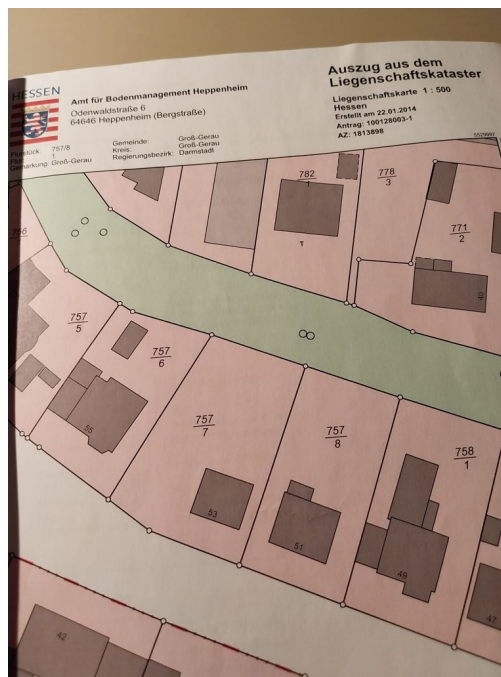
???????? ?????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ???????



??????? : 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ???????



??????? ?????????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

?? ????????



??????? ?????????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

??? ?????? ?????????

Das 1938 erbaute Stadthaus, eine echte Rarität, natürlich in Biberschwanz eingedeckt, liegt im Wohngebiet an der Friedrich - Ebert Anlage. Das ca. 520 qm große Grundstück ist gepflegt mit schöner Bepflanzung und kaum einsehbar. Die Immobilie verteilt sich auf drei Wohnebenen, wobei die oberste Ebene (Dachgeschoss) mit Ausbaupotenzial aufweist. (ca. 50 qm mit hohen Decken) Somit würde sich die Wohnfläche auf ca. 170 qm erweitern lassen. Im Obergeschoss steht ein modernes Badezimmer zur Verfügung, sowie drei Zimmer, eines davon mit Zugang auf den Balkon. Im Erdgeschoss befindet sich eine hochwertige Einbauküche. Aus dem Baujahr sind noch Stilelemente wie die original erhaltene Holztreppe, Klappläden, Türzargen etc. vorhanden und prägen den Innenraum dieser besonderen Immobilie. Diese herrliche, charmante Liegenschaft ist weitestgehend eingezäunt und bietet enorm viel Lifestyle. Für Besitzer von Fellnasen ist am Ende des Grundstücks ein Gartentürchen um in die Grünanlage zu gelangen. Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Niedertemperatur Heizung der Firma Viessmann Modell Atola, welche NICHT ausgetauscht werden muss. Der guten Ordnung halber, möchte ich darauf hinweisen, dass es weder eine Garage noch einen Stellplatz zu dieser Immobilie gibt. Es stehen offizielle Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Anderweitig bestünde die Möglichkeit beim Bauamt eine Stellplatzgenehmigung auf dem Grundstück zu erwirken. Fläche hierfür ist vorhanden. WICHTIG: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen. Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen. Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, E- Mail marcel.krpesch@vp-finance.de

??????? ?????????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

??????????????? ??? ?????????

- * Dreifachverglasung
- * moderne Einbauküche
- * Laminat Landhausdiele
- * G- WC
- * modernes Badezimmer
- * Klappläden
- * elektrische Rollläden
- * Loggia mit Zugang in den Garten
- * Balkon
- * Terrasse
- * wertig bepflanztes Grundstück
- * Dachgaube Südseite

??????? ?????????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 160.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

??????? ?????????: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com