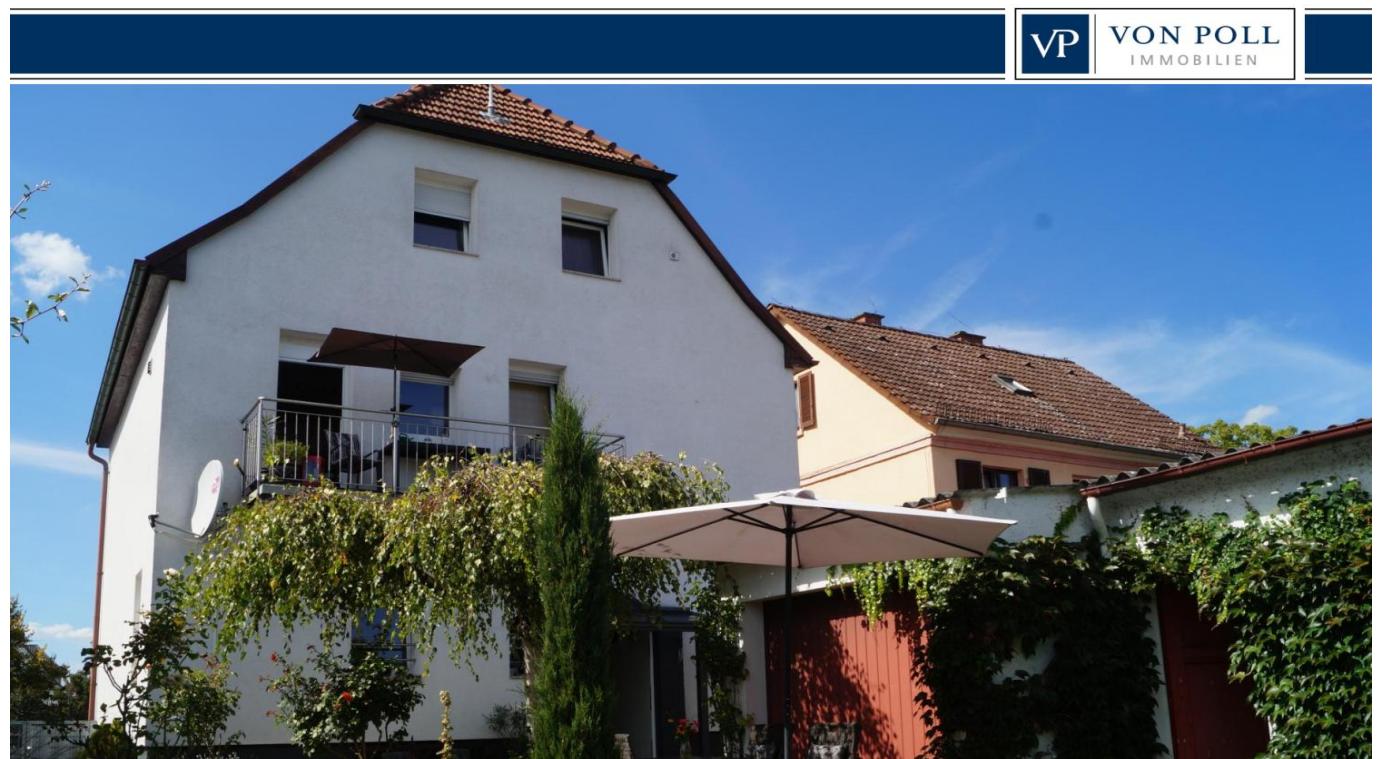


Groß Gerau

## Gehobenes Refugium, Einliegerwohnung möglich !

????????? ??????????: 25223036



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

????? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 193,34 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 474 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

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

????????? ??????????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25223036
???????????	ca. 193,34 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	8
??????????? ????	4
???????????	
???????????	3
????? ????????????	1924
????? ????????????	3 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	798.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
???????????	???????
???????????????????	ca. 48 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ????????????????? ?????????, ????????

????????? ??????????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	08.09.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	B
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	2011
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

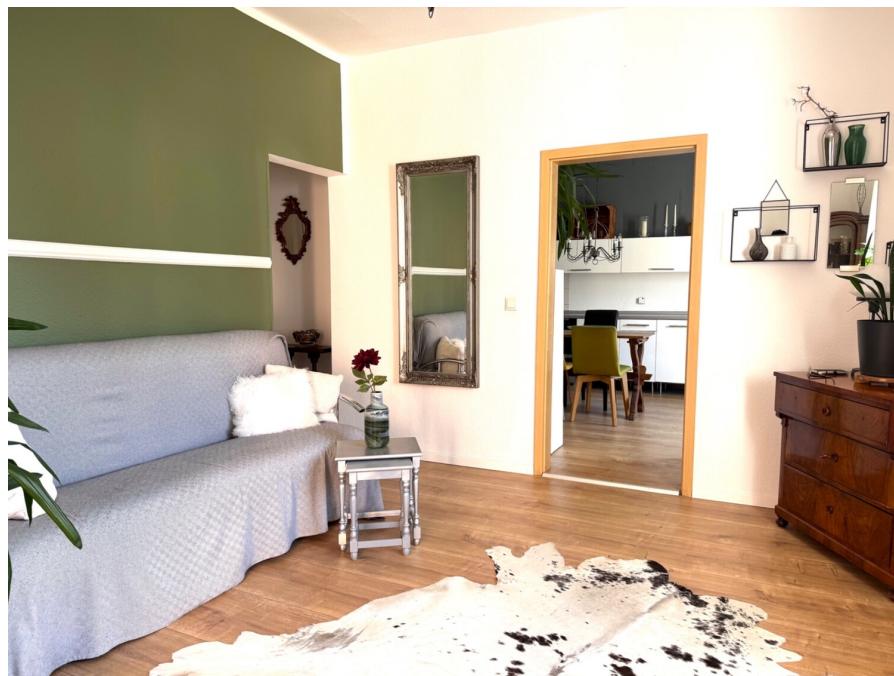
???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



????????? ??????????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

?? ???????



???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

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

Seinen Charme bezieht dieses Refugium nicht nur aus dem großzügigen Entrée, sondern auch durch die Deckenhöhe von 2,85 m. Mit seinen modernen und hell gestalteten Wohnräumen bietet dieses Haus jede Menge Platz zum Wohlfühlen für die ganze Familie. Das top gepflegte und äußerst geschmackvoll angelegte Grundstück mit zwei Terrassen garantiert absolute Privatsphäre. Ein perfektes Zuhause für alle, die kurze Wege in die Stadt schätzen, aber dennoch ruhig und in grüner Lage wohnen wollen.

**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](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

????????? ??????????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

## ????????????????? ??? ????????

- \* elektrische Rollläden
- \* Parkett
- \* hochwertiges Laminat in Dielenform
- \* hohe Decken ( 2,85m ) im EG + OG im DG 2,50 m
- \* Doppelverglasung
- \* Designer Einbauküche
- \* Vollwärmeschutz
- \* Alarmanlage Daitem
- \* Klimaanlage Daikin
- \* 2 Badezimmer
- \* G - WC
- \* Balkon
- \* Terrasse
- \* Brunnen
- \* Bewässerungsanlage
- \* hochwertig angelegter Garten
- \* 3 PKW Stellplätze
- \* Garage

???????? ?????: 25223036 - 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.

???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

???????? ?????: 25223036 - 64521 Groß Gerau

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

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

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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