

Groß-Gerau

**Immobile di prima classe in posizione privilegiata,  
con ampi spazi e preziosa privacy.**

---

**Codice oggetto: 24223004**



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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 760 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24223004	Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1999	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	75.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## Una prima impressione

Questa elegante casa indipendente (costruita con blocchi Poroton da 36,5 cm) è circondata da un giardino ben curato ai margini di un campo (riserva naturale). La magnifica terrazza offre una vista meravigliosamente rilassante sul verde circostante. Esclusività e individualità sono le caratteristiche che contraddistinguono questa casa indipendente di alta qualità, progettata da un architetto, in una zona residenziale consolidata e di pregio. Le dimensioni e l'aspetto della proprietà si integrano perfettamente con l'ambiente circostante e soddisfano le esigenze di una famiglia numerosa. La terrazza e le finestre a tutta altezza nella zona giorno, complete di stufa in maiolica, fondono armoniosamente gli spazi interni ed esterni, rendendo il giardino parte integrante dell'esperienza abitativa. Anche il seminterrato, curato nei minimi dettagli, sfrutta al meglio lo spazio. Due garage singoli con portoni sezionali elettrici offrono ampio spazio di stoccaggio. La proprietà offre inoltre un totale di quattro posti auto esterni. Una proprietà davvero eccezionale! L'impianto di riscaldamento è stato sostituito nell'autunno del 2024. Un pozzo con pompa dell'acqua consente di risparmiare sui costi dell'acqua. IMPORTANTE: si prega di comprendere che possiamo effettuare visite solo con prova di fondi o conferma di finanziamento. Grazie. Al momento della richiesta, assicuratevi di includere il vostro numero di telefono per consentirci di organizzare una consulenza personalizzata e senza impegno. I dati inseriti in modo errato non saranno presi in considerazione dal nostro sistema e saranno respinti. Approfittate del nostro esclusivo servizio di finanziamento di Poll Finance e ottenete un certificato ipotecario. Il vostro referente è Marcel Krpesch, specialista in finanziamenti, +49 163 780 780 7, email [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## Dettagli dei servizi

- \* Kachelofen
- \* Kunststoff Sprossenfenster
- \* elektrische Rollläden
- \* hochwertige Einbauküche
- \* Fußbodenheizung
- \* zwei Garagen mit Sektionaltor
- \* Fliesen
- \* zwei Badezimmer
- \* G- WC
- \* vier PKW - Stellplätze
- \* Brunnen
- \* Bewässerungsanlage
- \* Markise
- \* Solaranlage

Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 75.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Codice oggetto: 24223004 - 64521 Groß-Gerau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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