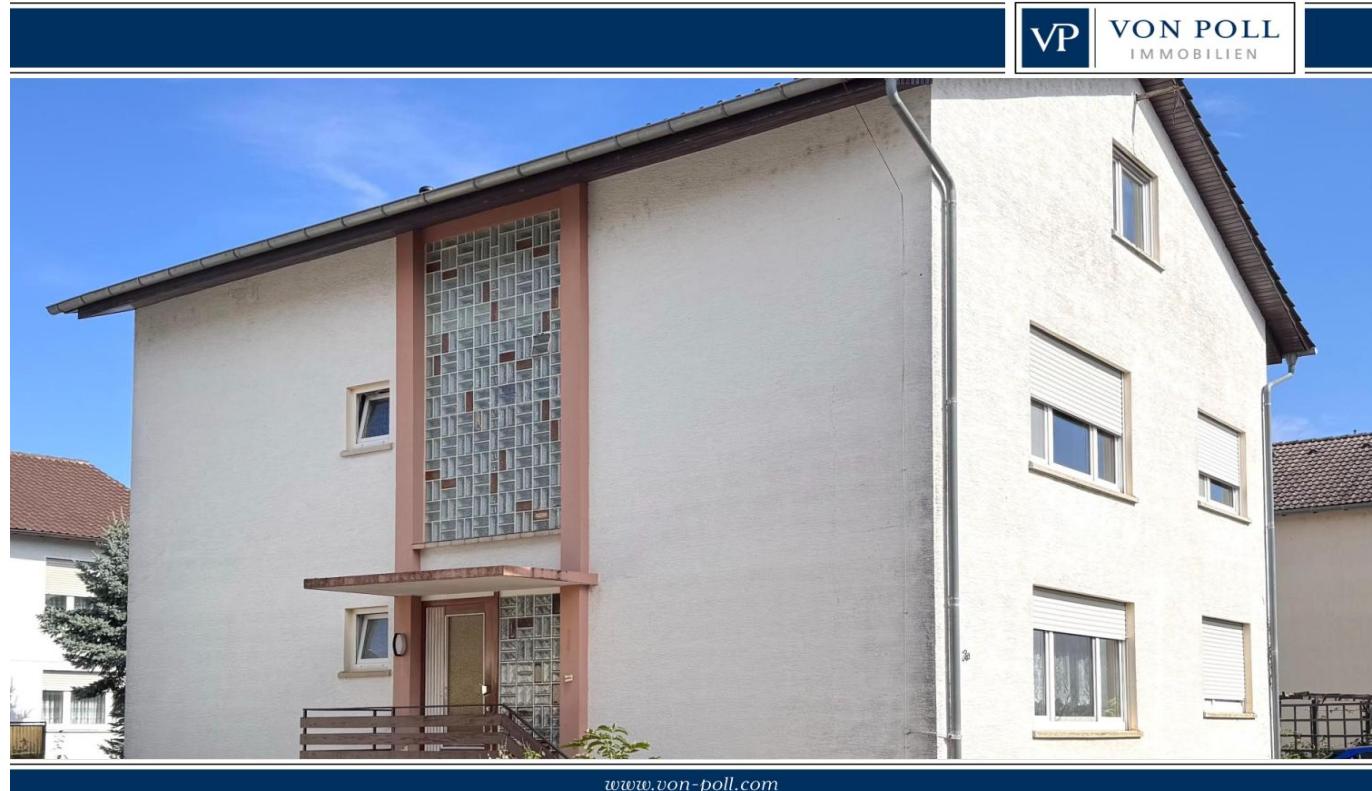


Groß Gerau - Wallerstädtien

# Casa bifamiliare con possibilità di ampliamento in posizione tranquilla ai margini di un campo

**Codice oggetto: 24223018**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 448 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

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

Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24223018
Superficie netta	ca. 204 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 93 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	204.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.11.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



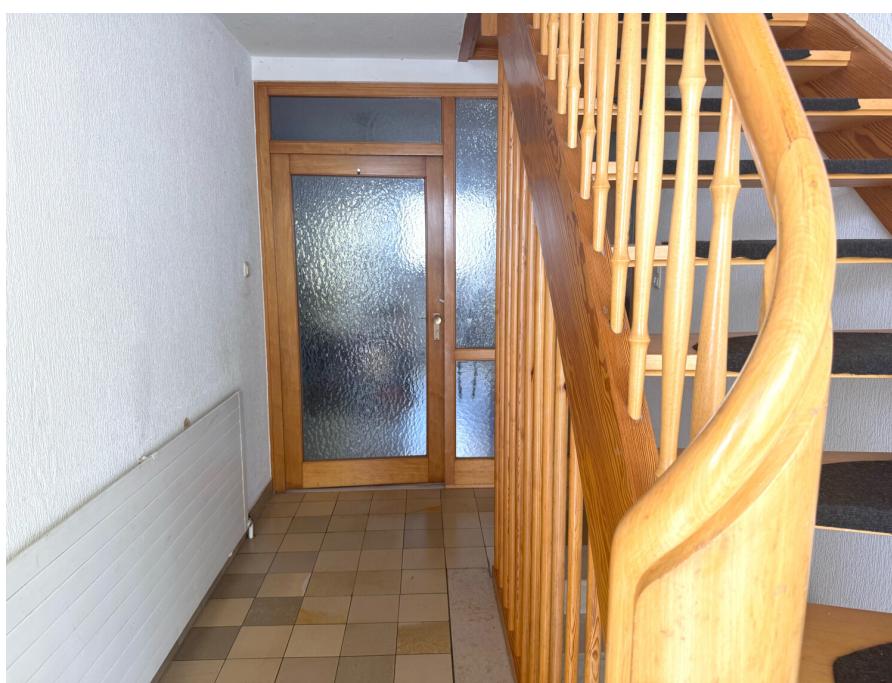
Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



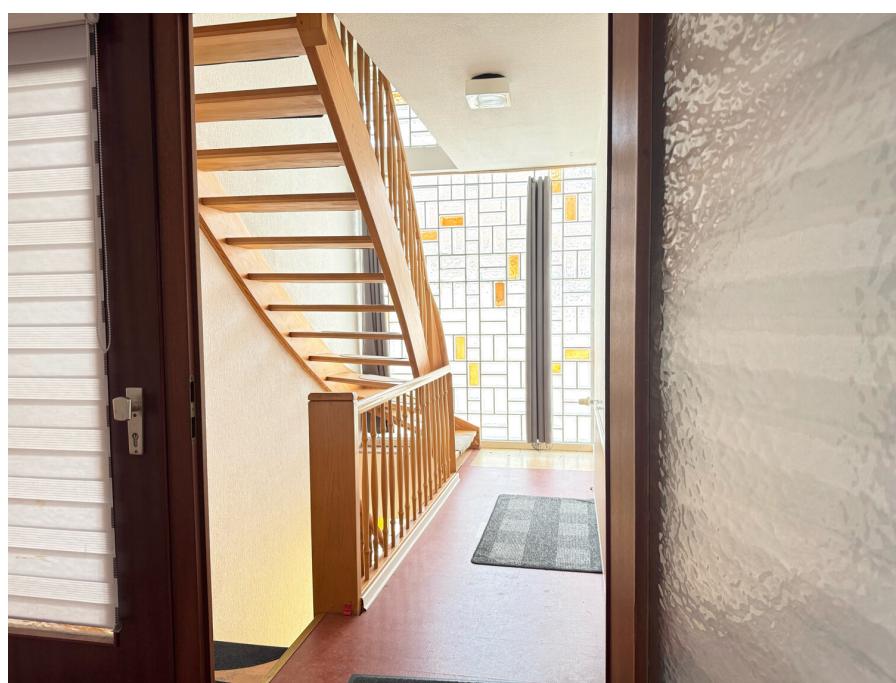
Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



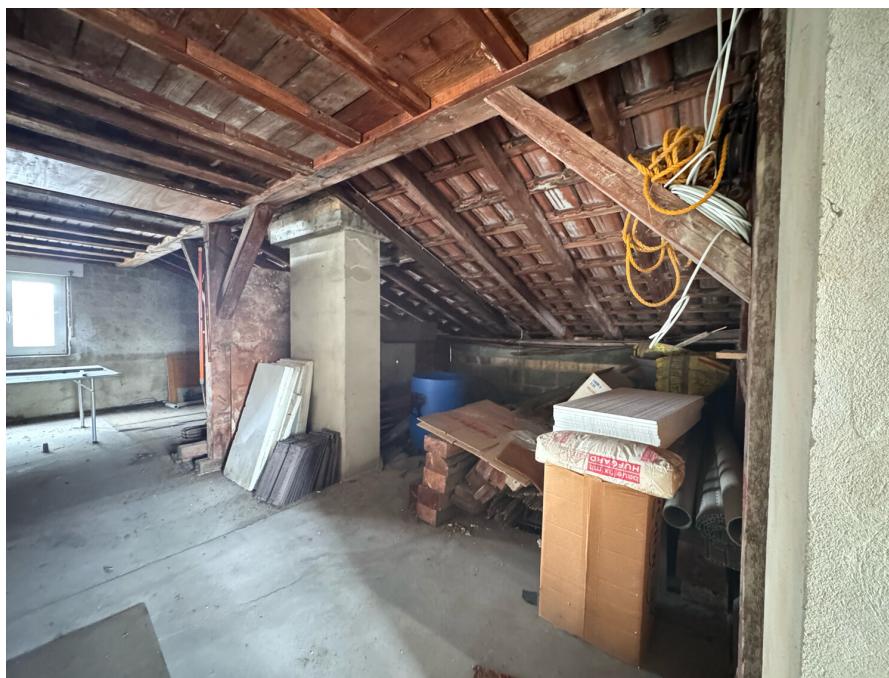
Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## La proprietà



Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, con possibilità di trasformazione in un accogliente trilocale in mansarda, è situata in un ambiente tranquillo e naturale ai margini di un campo. L'immobile è stato costantemente sottoposto a manutenzione ed è quindi in ottime condizioni. La struttura dell'edificio è in buone e ragionevoli condizioni, commisurate all'anno di costruzione del 1965. I due spaziosi appartamenti di cinque locali offrono circa 102 metri quadrati di superficie abitabile. L'appartamento al piano superiore è attualmente libero. L'appartamento al piano terra è affittato a 860 € netti. Sono attualmente disponibili due garage e tre posti auto. È possibile aggiungere altri due posti auto. Investi nel settore immobiliare nella regione economica Reno-Meno.

**IMPORTANTE:** Vi preghiamo di comprendere che possiamo effettuare visite solo con prova di fondi o conferma di finanziamento. Grazie. Quando effettuate la vostra richiesta, assicuratevi di includere il vostro numero di telefono in modo da poter organizzare una consulenza personale e senza impegno. Le informazioni compilate in modo errato non saranno prese in considerazione dal nostro sistema e saranno rifiutate. Approfittate del nostro esclusivo servizio di finanziamento di Poll Finance e ottenete un certificato ipotecario. Il vostro referente è il Sig. Marcel Krpesch, specialista in finanziamenti, tel. 0163/780 780 7, e-mail: marcel.krpesch@vp-finance.de

Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## 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: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24223018 - 64521 Groß Gerau - Wallerstädtens

## 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

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

---

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