

Groß-Gerau

## Condominio modernizzato con balcone e posto auto

Codice oggetto: 23223027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,82 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.863 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau**

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

Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23223027
Superficie netta	ca. 75,82 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>152.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.07.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1972</b>

Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



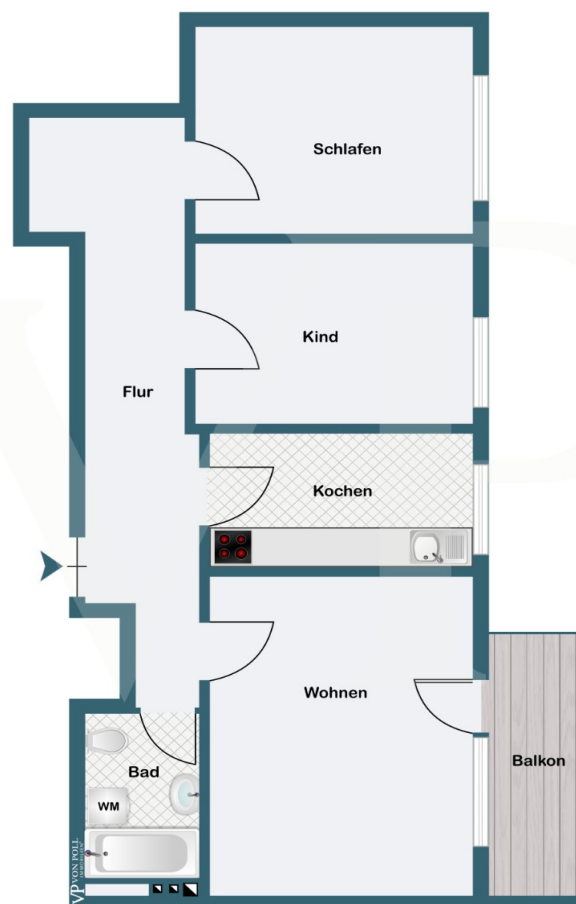
Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau

## La proprietà



Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau**

## **Una prima impressione**

**Questo appartamento recentemente arredato può essere acquistato come investimento immobiliare o per uso personale. Facilmente raggiungibile con l'ascensore, questo appartamento curato nei minimi dettagli si trova al 4° piano. Il soggiorno si apre su un ampio balcone. Il bagno e la pavimentazione sono già stati ristrutturati per soddisfare gli standard abitativi attuali. La cucina componibile moderna e senza tempo è inclusa nel prezzo di acquisto, così come il posto auto esterno. È disponibile anche un ampio ripostiglio nel seminterrato. Esclusiva von Poll Immobilien Groß Gerau. **IMPORTANTE: Vi preghiamo di comprendere che possiamo effettuare visite solo con prova di finanziamento o conferma di finanziamento. Grazie. Al momento della richiesta, assicuratevi di includere il vostro numero di telefono per poter organizzare una consulenza personalizzata e senza impegno. I dati inseriti in modo errato verranno rifiutati dal nostro sistema. 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, 0163/ 780 780 7, e-mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)****

**Codice oggetto: 23223027 - 64521 Groß-Gerau**

## **Dettagli dei servizi**

### **4. Obergeschoß**

- \* moderne Einbauküche**
- \* Bad mit WC**
- \* Laminat**
- \* Doppelverglasung**
- \* Balkon**
- \* 1 Außenstellplatz**
- \* Kellerraum**

**Codice oggetto: 23223027 - 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: 23223027 - 64521 Groß-Gerau**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.7.2028.  
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.

**Codice oggetto: 23223027 - 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)**