Groß-Gerau

VON POLL - Groß-Gerau: Einfamilienhaus mit Anbau in Groß-Gerauer Zentrumslage am Grünwall

CODE DU BIEN: 22223023

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 210,18 m² • **PIÈCES:** 10 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 498 m²

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22223023
Surface habitable	ca. 210,18 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	10
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1903
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.09.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	247.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

La propriété

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

La propriété

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

La propriété

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

La propriété

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

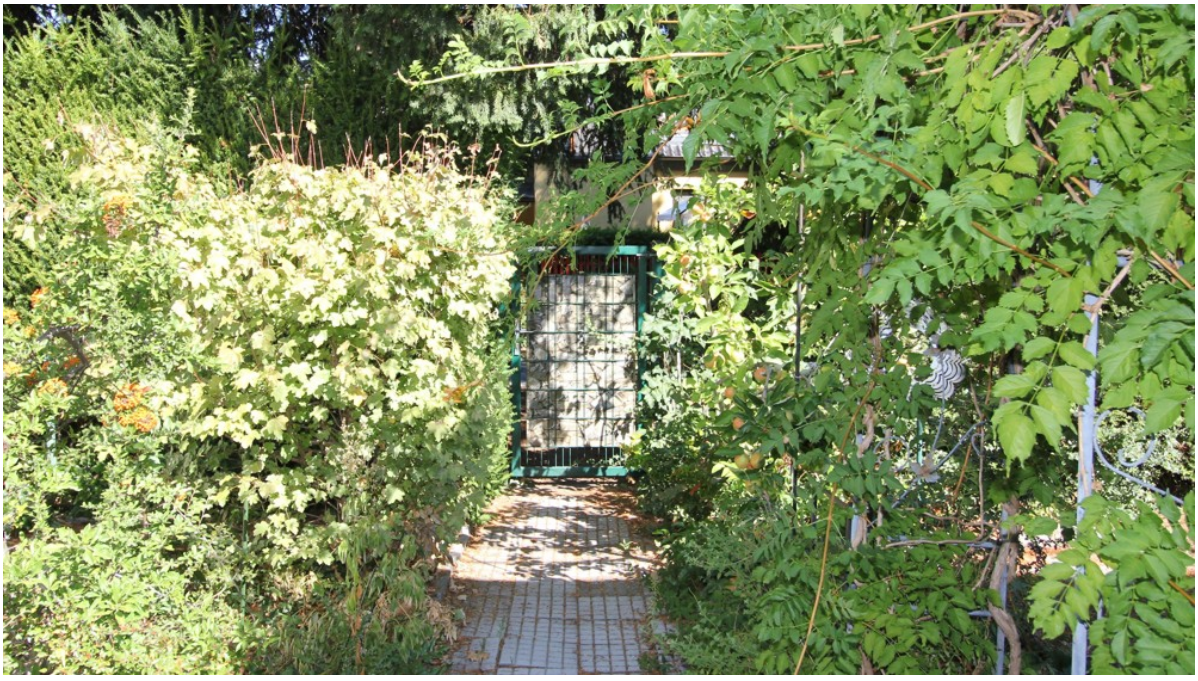
La propriété

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

La propriété

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

La propriété

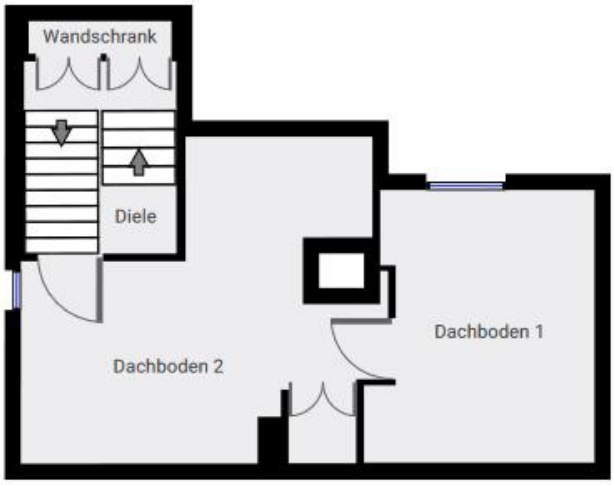


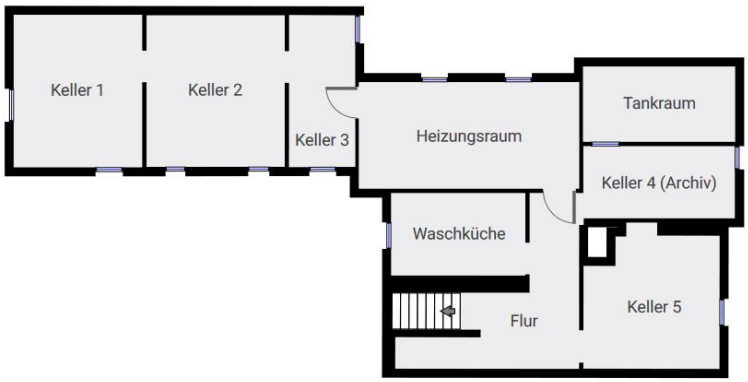
CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

La propriété

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

Une première impression

Sehr zentral aber ruhig gelegen ist dieses charmante Einfamilienhaus mit Altbaucharme im Groß-Gerauer Stadtzentrum. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie alle Dinge des täglichen Lebens, Gastronomie und Sport- und Kultureinrichtungen, sowie den öffentlichen Nahverkehr (Bus, S-Bahn, Fernverkehr). Die unmittelbar vor dem Gartentor befindliche Friedrich-Ebert-Anlage lädt zu Spaziergängen und kurzen Wegen in die Innenstadt ein. Aktuell ist das Haus mit dem ursprünglichen Baujahr 1903 mehrfach saniert, sowie erweitert worden. Der Anbau von 1937 dient heute einer vermieteten Bürofläche, die aber auch wieder wohnlich als zusätzlicher Gäste- oder Home-Office-Bereich fungieren könnte, oder ein Durchbruch könnte die beiden Wohneinheiten direkt verbinden. Die aktuelle Flächenaufteilung: Einfamilienhaus ca. 150,06 m² Wohnfläche, Anbau (momentan Büronutzung) ca. 60,12 m² Wohnfläche. Im Wohnhaus befinden sich derzeit auf 2 Etagen ingesamt 5 Zimmer, eine Küche, zwei Bäder und ein Gäste-WC. Das Haus wartet auf einen neuen Eigentümer, der es aus dem Dornröschenschlaf erweckt, dabei bieten sich viele Optionen. Egal ob eine Nutzung, wie aktuell als Einfamilienhaus mit vermieteter Büroeinheit als zusätzliche Einnahmequelle, oder als Generationenhaus. Hinzu kommen die großzügigen Nutzflächen durch die Unterkellerung mit insgesamt 5 Kellerräumen, Waschküche, Heizungsraum, Garage und dem ausbaufähigem Dachboden. Kachelöfen sorgen zusätzlich zur Zentralheizung für wohlige Wärme. Viele Einbauschränke nutzen die Dachschrägen im Obergeschoss gut aus und bieten zusätzlichen Stauraum. Eine orginial erhaltene, geschwungene Treppe verbindet stilvoll die beiden Geschosse des Hauses. Die Innenstadtlage, der schöne Garten, die große Dachterrasse, sowie die Garage und der Stellplatz davor, sprechen für dieses charmante Altbauhaus und machen vielfältige Nutzungen möglich. Exklusiv bei von Poll Immobilien Groß Gerau. Sie erreichen mich auch sonntags telefonisch. 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

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

Détails des commodités

* sehr gut erhaltene Eichenholztreppe
* Dielenböden unter den jetzigen Belägen
* 3 m hohe Decken im Erdgeschoss
* wunderschöne, alte Türzargen
* Kachelofen als zusätzliche Heizung für das gesamte Haus
* saniertes Badezimmer
* Gäste - WC
* verschiedene Einbauschränke
* Spitzgauben mit Echtschieferverbrämung
* direkter Zugang in den angrenzenden Grünwall
* Brunnen mit Pumpe zur Gartenbewässerung
* Einzelgarage
* PKW - Stellplatz

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

Tout sur l'emplacement

Im Rhein-Main-Gebiet gelegen, bietet der südhessische Kreis Groß-Gerau mit seiner gleichnamigen Kreisstadt eine ausgewogene Mischung aus Stadt und Natur. Die Städte dieses Landkreises verfügen über eine hervorragende Infrastruktur, über ein breites Kultur- Schul- und Freizeitangebot und bieten daher Lebensqualität für jedes Alter und jede Lebenssituation. In den alten Stadtkernen gibt es zahlreiche liebevoll restaurierte Fachwerkgebäude, bauliche Wahrzeichen und historische Marktplätze, die, kombiniert mit modernen Gebäuden, ein außergewöhnliches, sehr attraktives Stadtbild schaffen. Die ansprechende Naturlandschaft des nordhessischen Rieds zieht Touristen als Ausflugsziel an. Die angrenzenden Wälder sind durchzogen von einem Netz an Rad- und Wanderwegen, welche zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Golfplätze in unmittelbarer Nähe und die Rhein-Mainufer gelten als beliebte Treffpunkte. Die Nähe zu den Großstädten Darmstadt, Frankfurt, Mannheim und Heidelberg ermöglicht es, internationales Flair mit der großen Vielfalt an Kultur, kulinarischem Angebot und Wirtschaft nutzen zu können und zugleich die Ruhe und Natur vor der Haustüre zu genießen. Deutschlands größter Flughafen Frankfurt am Main ist von überall im Kreis aus in weniger als 20 Minuten über die Autobahn oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Groß-Gerau Süd ist auch heute noch ein Geheimtipp für Menschen, die gerne zentral und zugleich in einem gewachsenen, ruhigen Gebiet leben. Und das zu einem angemessenen Preis.

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 247.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 22223023 - 64521 Groß-Gerau

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Eric Preu

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com