Groß-Gerau

Charmante Rarität in begehrter, ruhiger Stadtlage.

CODICE OGGETTO: 23223026

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 132 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 520 m²

CODICE OGGETTO: 23223026 - 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: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23223026
Superficie netta	ca. 132 m²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 55 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.10.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	160.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

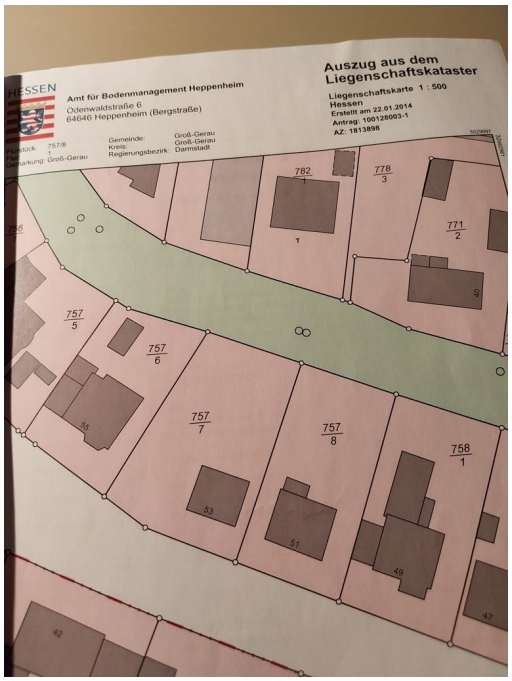
La proprietà

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà

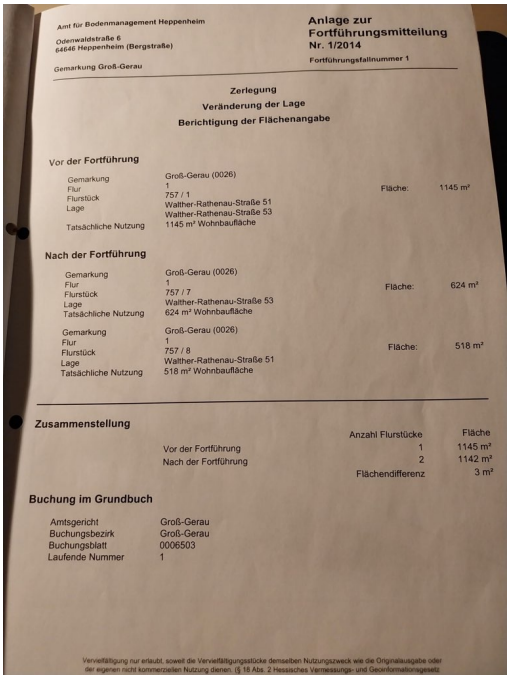
CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

La proprietà



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)
Gemarkung Groß-Gerau

Anlage zur Fortführungsmitteilung
Nr. 1/2014
Fortführungsfallnummer 1

Zerlegung
Veränderung der Lage
Berichtigung der Flächenangabe

Vor der Fortführung

Gemarkung	Groß-Gerau (0026)		
Flur	1		
Flurstück	757 / 1	Fläche:	1145 m²
Lage	Walther-Rathenau-Straße 51 Walther-Rathenau-Straße 53		
Tatsächliche Nutzung	1145 m² Wohnbaufläche		

Nach der Fortführung

Gemarkung	Groß-Gerau (0026)		
Flur	1		
Flurstück	757 / 7	Fläche:	624 m²
Lage	Walther-Rathenau-Straße 53		
Tatsächliche Nutzung	624 m² Wohnbaufläche		
Gemarkung	Groß-Gerau (0026)		
Flur	1		
Flurstück	757 / 8	Fläche:	518 m²
Lage	Walther-Rathenau-Straße 51		
Tatsächliche Nutzung	518 m² Wohnbaufläche		

Zusammenstellung

	Anzahl Flurstücke	Fläche
Vor der Fortführung	1	1145 m²
Nach der Fortführung	2	1142 m²
	Flächendifferenz	3 m²

Buchung im Grundbuch

Amtsgericht	Groß-Gerau
Buchungsbezirk	Groß-Gerau
Buchungsblatt	0006503
Laufende Nummer	1

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen. (§ 18 Abs. 2 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

Una prima impressione

Das 1938 erbaute Stadthaus, eine echte Rarität, natürlich in Biberschwanz eingedeckt, liegt im Wohngebiet an der Friedrich - Ebert Anlage. Das ca. 520 qm große Grundstück ist gepflegt mit schöner Bepflanzung und kaum einsehbar. Die Immobilie verteilt sich auf drei Wohnebenen, wobei die oberste Ebene (Dachgeschoss) mit Ausbaupotenzial aufweist. (ca. 50 qm mit hohen Decken) Somit würde sich die Wohnfläche auf ca. 170 qm erweitern lassen. Im Obergeschoss steht ein modernes Badezimmer zur Verfügung, sowie drei Zimmer, eines davon mit Zugang auf den Balkon. Im Erdgeschoss befindet sich eine hochwertige Einbauküche. Aus dem Baujahr sind noch Stilelemente wie die original erhaltene Holztreppe, Klappläden, Türzargen etc. vorhanden und prägen den Innenraum dieser besonderen Immobilie. Diese herrliche, charmante Liegenschaft ist weitestgehend eingezäunt und bietet enorm viel Lifestyle. Für Besitzer von Fellnasen ist am Ende des Grundstücks ein Gartentürchen um in die Grünanlage zu gelangen. Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Niedertemperatur Heizung der Firma Viessmann Modell Atola, welche NICHT ausgetauscht werden muss. Der guten Ordnung halber, möchte ich darauf hinweisen, dass es weder eine Garage noch einen Stellplatz zu dieser Immobilie gibt. Es stehen offizielle Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. Anderweitig bestünde die Möglichkeit beim Bauamt eine Stellplatzgenehmigung auf dem Grundstück zu erwirken. Fläche hierfür ist vorhanden. 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

CODICE OGGETTO: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

Dettagli dei servizi

* Dreifachverglasung
* moderne Einbauküche
* Laminat Landhausdiele
* G- WC
* modernes Badezimmer
* Klappläden
* elektrische Rollläden
* Loggia mit Zugang in den Garten
* Balkon
* Terrasse
* wertig bepflanztes Grundstück
* Dachgaube Südseite

CODICE OGGETTO: 23223026 - 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: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 160.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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: 23223026 - 64521 Groß-Gerau

Partner di contatto

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

Eric Preu

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com