

Groß-Gerau

# Apartment in gewachsener Wohnlage mit Balkon und PKW - Stellplatz

Property ID: 23223028



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

**PURCHASE PRICE: 139.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 35,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1 • LAND AREA: 1.863 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## At a glance

Property ID	23223028	Purchase Price	139.000 EUR
Living Space	ca. 35,25 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Floor	4	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.07.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## The property



Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## The property



Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## The property



Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## A first impression

Entweder als bezahlbares Studentenapartment oder als Kapitalanlage, beides ist möglich. Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verfügt über eine moderne Küchenzeile und ein bereits saniertes Badezimmer. Der geräumige Balkon erweitert in den Sommermonaten den Wohnraum. Ein Kellerraum ist dieser Wohneinheit zugeordnet. Im Kaufpreis enthalten ist ebenfalls ein PKW - Stellplatz im Freien.

Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Details of amenities

- \* moderne Einbauküche
- \* Laminat
- \* Doppelverglasung
- \* modernes Badezimmer
- \* Balkon
- \* Keller
- \* 1 PKW- Stellplatz im Freien

Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## All about the location

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.

Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2028.  
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.

Property ID: 23223028 - 64521 Groß-Gerau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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