Groß-Gerau / Berkach

Exklusive Galeriewohnung im Maisonette - Stil mit Weitblick

??????? ????????: 25223009

???? ??????: 598.000 EUR • ?????????: ca. 165 m² • ???????: 6

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?? ??? ?????

??????? ????????	25223009
?????????	ca. 165 m²
??????	3
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2000
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	598.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 30 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.11.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	102.82 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2018

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?? ???????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?? ???????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?? ???????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?? ???????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?? ???????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?? ???????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?? ???????

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

??? ????? ????????

In einer repräsentativen Liegenschaft in Groß Gerau befindet sich diese attraktive Galeriewohnung im Maisonette - Stil, die sich über zwei Etagen erstreckt. Durch einige bodentiefe Fensterelemente lässt sich ein fantastisches Panorama über die Dächer und die Landschaft genießen. Von der ca. 80 qm großen Dachterrasse, eröffnet sich ein 180 Grad Blick. Das Objekt besticht durch seine sehr guten Belichtungsverhältnisse und eine geschmackvolle Ausstattung, als auch durch den interessanten und weitläufigen Grundriss. Die großzügige Wohngalerie, die sich bis zum Dachgiebel öffnet, genügt jeder Einrichtung für ein Raumkonzept mit höchsten Ansprüchen. Zu dieser besonderen Immobilie gehört ein ca. 30 qm großer Kellerraum der über ein Fenster verfügt. Zwei Einzelgaragen (eine davon mit einem davor gelagerten Stellplatz) werden separat angeboten. 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

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

????????????? ??? ???????

* Einbauküche mit Granitarbeitstplatte + dt. Markengeräten
* Feinsteinzeugfliesen
* Fußbodenheizung mit räumlicher Einzelsteuerung
* hochwertiger Veloursboden Wohngalerie
* teilweise klimatisiert
* elektrische Rollläden (teilweise)
* Badezimmereinbauten
* zwei Badezimmer
* insgesamt 3 WC 's
* Dachflächenfenster mit automatischer Verschattung
* Wasseranschluss auf der Terrasse
* Abstellraum auf der Terrasse

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2028. Endenergiebedarf beträgt 102.82 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 25223009 - 64521 Groß-Gerau / Berkach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Eric Preu

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com