

Exposé

Einfamilienhaus in Groß-Gerau

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Innenstadtlage von Groß-Gerau



Objekt-Nr. OM-293989

Einfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Dintelmann
Telefon: 06152 82313

64521 Groß-Gerau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	451,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,50 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	57,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage in Groß-Gerau und bietet schöne, lichtdurchflutete Wohnräume. Für Familien mit Kindern, Paare oder Singles bietet dies die perfekte Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Das Objekt wurde ca. 1920/1930 erbaut und 1974 um eine geräumige 26 qm große Garage sowie in den 90er Jahren um einen Kaltwintergarten erweitert. In der Garage kann man ohne Probleme ein Fahrzeug sowie mehrere Zweiräder unterbringen.

Das Haus ist unterkellert, das EG, ca. 63 qm erreicht man über ein paar Stufen. Hier befinden sich 3 Zimmer, Küche und ein kleines Bad, im Dachgeschoss, ca. 44 qm befinden sich ebenso 3 kleine Zimmer, 1 großes Bad und eine Abstellkammer in der Schräge. Die beiden Toiletten befinden sich im Eingangsbereich und in der Zwischenebene. Der Spitzbogen ist über eine Dachbodentreppe zu begehen. Der Dachboden könnte eventuell ,nach Beantragung und Genehmigung, zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden.

Der idyllische, eingewachsene und naturbelassene Garten kann über eine abschließbare Tür im Hof oder aber über den Wintergarten erreicht werden. Der Kaltwintergarten ist direkt an das Wohnzimmer angebaut und mit einer Glasfenstertür getrennt. Über ein paar Stufen gelangt man von hier aus in den Garten.

Im Garten befindet sich ausserdem ein kleines Nebengebäude mit Dachboden, sehr gut nutzbar als Abstellraum für alle Gartengeräte oder aber auch die Spielgeräte der Kinder.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Wand- und Bodenbeläge sollten erneuert werden, da diese schon sehr in die Jahre gekommen sind.

Die Elektrik und die Wasserversorgungsleitungen sollten modernisiert werden, dies ist aber derzeit nicht dringend notwendig. Es befindet sich eine Elektroheizung im Haus. Über eine Modernisierung der Heizung sollte man sich informieren.

Mit etwas Fantasie und Geschick kann dieses Einfamilienhaus zu neuem Leben erweckt werden. Wenn Sie Spaß daran haben, ihre Kreativität auszuleben, dann ist dieses Haus genau das Richtige für Sie. Wir suchen jemanden, der sich von genormten Reihenhäusern verabschieden möchte und stattdessen Individualität und Einzigartigkeit sucht.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über folgende Ausstattungsdetails:

- Kunststofffenster, 2-fach verglast (teils defekt)
- Kunststoffrollläden
- Holztüren
- zwei Tageslichtbadezimmer
- Tageslicht-Gäste-WC
- großzügiger Kaltwintergarten
- großer Speicher, Möglichkeit zum Ausbau.
- geräumige Garage
- großes Nebengebäude zur Aufbewahrung
- wunderschöner, ruhiger Gartenbereich
- Gartenbrunnen zur Bewässerung, versickert

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bonitätsprüfung der Bank vor Besichtigung vorlegen

Lage

Groß-Gerau ist die Kreisstadt des südhessischen Kreises Groß- Gerau. Sie liegt im südlichen Rhein-Main-Gebiet und alle größeren Städte wie Frankfurt, Mainz , Wiesbaden und Darmstadt sind auch ohne Kfz, nämlich mit der Bahn, oder wer es sportlicher mag, mit dem Fahrrad zu erreichen.

Groß-Gerau verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Supermärkte, Apotheken, Friseure, Ärzte etc. erreicht man fußläufig.

Außerdem hat Groß-Gerau ein eigenes Krankenhaus und mehrere Fitness-Studios. Auch das Vereinsleben in Groß-Gerau ist sehr aktiv.

Neben einem Hallenbad im Winter hat Groß-Gerau zusätzlich auch ein Freibad mit einem Denkmalgeschützten 10-Meter-Turm. Zum Erholen ist die Fasanerie mit ihrem wunderbaren alten Baumbestand und den schön angelegten Spielplätzen für Kinder jeden Alters sehr zu empfehlen.

Durch seine direkte Anbindung an die Autobahn A67 ist Groß-Gerau sehr verkehrsgünstig gelegen. Der Flughafen Frankfurt am Main ist in 15 Minuten mit dem PKW zu erreichen, ebenso die Städte Darmstadt mit ca. 12 km oder Frankfurt und Wiesbaden mit je ca. 30 km Entfernung in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie befindet sich unmittelbar in der Groß-Gerauer Innenstadt, in drei Minuten gelangen Sie fußläufig auf die Haupteinkaufsstraße, die Darmstädter Straße. Der Bahnhof Groß-Gerau ist in 5 Minuten, der Bahnhof Dornberg in ca.

7 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Groß-Gerau oder Büttelborn erreichen Sie mit dem PKW in kürzester Zeit.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Innenstadt, oder aber auch im groß angelegten Helvetiapark. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

Sie können von der Immobilie aus in kürzester Zeit verschiedenste Restaurants, Bars und das Kino erreichen, sind aber, durch die besondere Lage des Objekts, trotzdem in genügend Abstand zum Verkehr und der Innenstadtgeräuschkulisse.

Kindergärten und Schulen in der Umgebung der Immobilie:

- Kindertagesstätte Grüner Weg (2 - 6 Jahre), Groß-Gerau
- Kindertagesstätte Steinstraße (2 - 6 Jahre), Groß-Gerau
- Kinderkrippe Nestflüchter (1 - 3,5 Jahre), Groß-Gerau
- Kindergarten Flohkiste (1,5 - 6 Jahre), Groß-Gerau
- Schiller Schule, Grundschule, Groß-Gerau
- Martin-Buber-Schule, integrierte Gesamtschule, Groß-Gerau
- Luise-Büchner-Schule, Gymnasium, Groß-Gerau
- Prälat-Diehl-Schule, Gymnasium, Groß-Gerau

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	347,62 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus von der Straßenseite

Exposé - Galerie



Hof Wintergarten



Eingang von der Straßenseite

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG Schlafen 1

Exposé - Galerie



EG Schlafen 1



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



EG Arbeiten/ Schlafen 2



EG Arbeiten/ Schlafen 2

Exposé - Galerie



EG Arbeiten/ Schlafen 2



EG Arbeiten/ Schlafen 2

Exposé - Galerie



EG Bad klein



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Treppe

Exposé - Galerie



Zwischengeschoss Treppe



Flur oben

Exposé - Galerie



Flur oben



DG BAD groß

Exposé - Galerie



DG BAD groß



DG Zimmer 1 rechts

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1 rechts



DG Zimmer 1 rechts

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1 mitte



DG Zimmer 1 links

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1 links



WC unten



WC oben