

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Groß-Gerau

**Mehrfamilienhaus in Groß-Gerau – vielseitig, gepflegt und erweiterbar!**



Objekt-Nr. OM-421683

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Krieg

Riedstraße 13  
64521 Groß-Gerau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	575,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem gepflegten Mehrfamilienhaus lohnt sich ein genauer Blick. Aktuell ist das Objekt in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, die zuverlässig vermietet sind. Darüber hinaus stehen weitere Flächen zur Verfügung, die das Nutzungspotenzial erheblich erweitern.

Das Souterrain ist bereits zu Wohnzwecken ausgebaut und wurde bisher als Einliegerwohnung genutzt. Zusätzlich wurde mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen, wodurch sich die Wohnfläche künftig weiter vergrößern lässt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine ausgebauten Garage, die sich ideal als Büro-, Hobby- oder Partyraum nutzen lässt. Ein überdachter Freisitz lädt zu geselligen Grillabenden oder entspannten Stunden im Garten ein. Für Gartengeräte oder kleinere Projekte steht zudem ein separater Schuppen zur Verfügung.

Haus und Grundstück wurden über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und mit viel Liebe zum Detail erweitert.

Erdgeschoss: 79,32 Quadratmeter; Kaltmiete pro Jahr: 8.400€

1. Obergeschoss: 71,32 Quadratmeter; Kaltmiete pro Jahr: 8.400€

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Riedstraße 13 in 64521 Groß-Gerau verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet, das insbesondere bei Familien und Berufspendlern geschätzt wird. Die Anliegerstraße ist wenig befahren und bietet dadurch ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Ein hoher Freizeitwert ergibt sich durch die Nähe zum Oppenheimer Wäldchen sowie zum Riedweg, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung, teilweise auch fußläufig. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage. Ärzte, Apotheken und das Kreiskrankenhaus Groß-Gerau gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahnen A67 und A5 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen nach Darmstadt, Frankfurt, Mainz und Wiesbaden. Der Bahnhof Groß-Gerau mit Regionalbahnhanschluss sowie mehrere Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe.

Insgesamt vereint diese Lage urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen und stellt eine ideale Grundlage für ein Mehrgenerationenhaus oder eine nachhaltige Kapitalanlage dar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	181,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Haus Rückseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Essbereich 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Balkon 1.OG



Gartenansicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Garten



Schlafzimmer Keller



Wohnzimmer Keller

# Exposé - Galerie

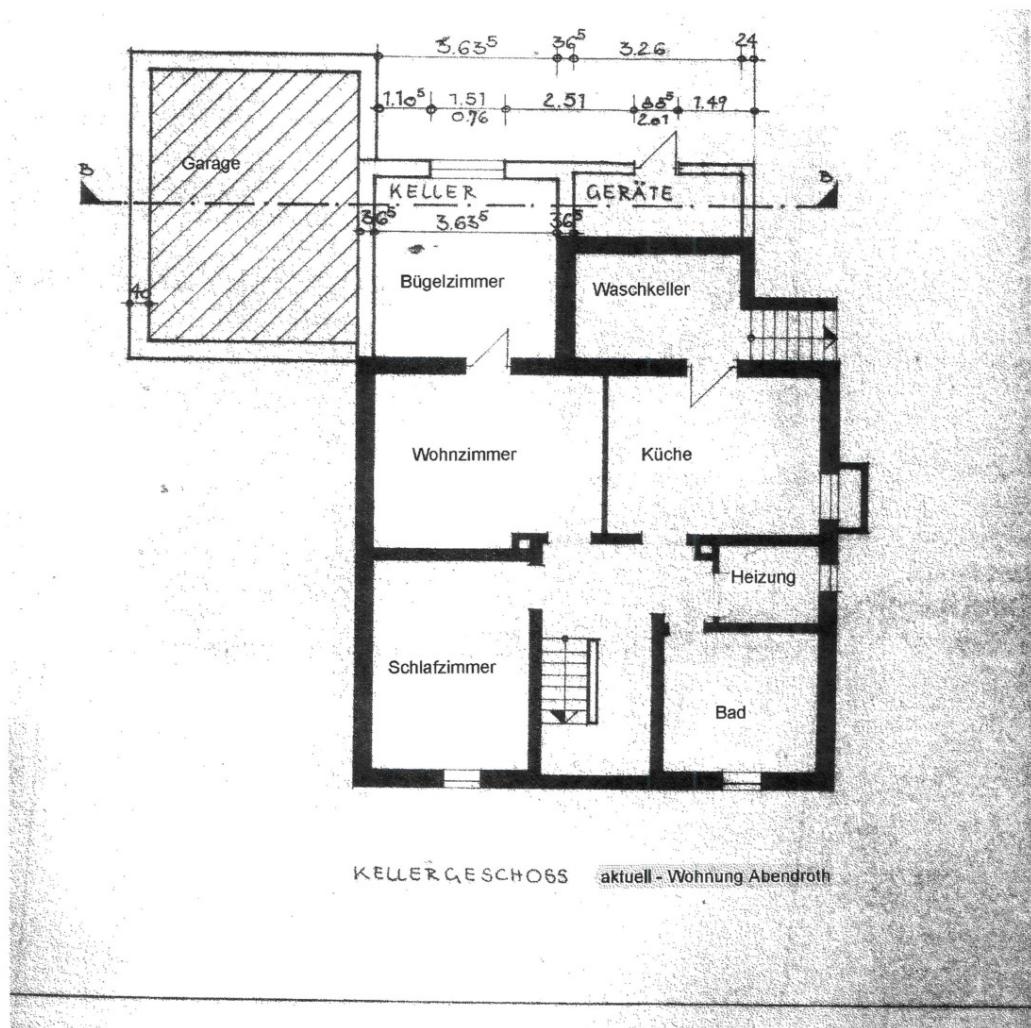


Badezimmer Keller

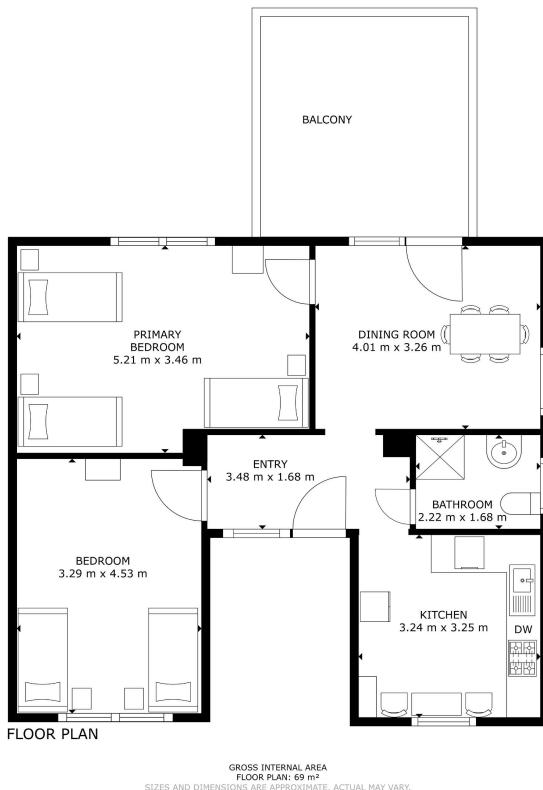


Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

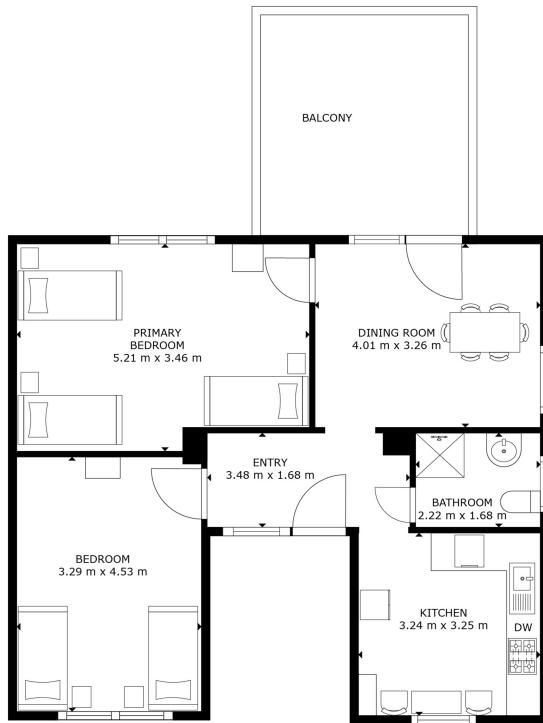


# Exposé - Grundrisse



 Matterport

# Exposé - Grundrisse



 Matterport