

Exposé

Wohnung in Groß-Gerau

Erstbezug nach Renovierung: Sehr helle, großzügig geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Balkon & Garage



Objekt-Nr. OM-452181

Wohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

64521 Groß-Gerau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	7	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	93,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.870 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hinweis: Zur besseren Visualisierung von Einrichtungsmöglichkeiten wurde die Möblierung auf den Bildern ergänzt. Die Vermietung erfolgt unmöbliert und ohne Einbauküche.

Erstbezug nach Kernsanierung - hier ist alles neu: Böden, Badezimmer, Küche, Anstrich, Elektrik.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage in Groß-Gerau Dornheim.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während der Balkon zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Familien, die eine gute Anbindung an die wirtschaftsstarke Rhein-Main-Region mit einer gleichzeitig ruhigen Wohnlage kombinieren möchten.

Ausstattung

Die Wohnung wurde nach aktuellem Stand der Technik kernsaniert und sowohl optisch als auch funktional von Grund auf modernisiert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

Lage

Die Heißfeldstraße befindet sich in einer etablierten Wohngegend von Groß-Gerau mit angenehmer Nachbarschaft und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten

- Supermärkte und Discounter
- Bäckereien und Apotheken
- Einzelhandel und Dienstleistungen
- Wochenmarkt und Innenstadtgeschäfte

Bildung und Betreuung

- mehrere Kindergärten und Kitas
- Grundschulen und weiterführende Schulen
- zahlreiche Freizeit- und Sportvereine

Medizinische Versorgung

- Hausärzte und Fachärzte
- Apotheken
- Krankenhäuser in der näheren Umgebung

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:

- Parks und Grünflächen im Stadtgebiet
- Rad- und Spazierwege im Hessischen Ried
- Naherholungsgebiet Fasanerie Groß-Gerau mit Waldflächen und Spielplätzen ^[ÖB]
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete entlang des Rheins

Damit verbindet Groß-Gerau die Vorteile einer naturnahen Umgebung mit den Möglichkeiten der nahegelegenen Großstädte.

Groß-Gerau ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt zentral im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt zählt rund 25.000 Einwohner und profitiert von ihrer hervorragenden Lage zwischen den wichtigen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden und Mainz. ^[ÖB]

Der gesamte Landkreis gehört zur wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Main-Neckar. Diese Region bietet eine hohe Arbeitsplatzdichte, internationale Unternehmen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. ^[ÖB]

Durch diese Lage ist Groß-Gerau besonders attraktiv für Berufspendler, die in Frankfurt, Darmstadt, Mainz oder Wiesbaden arbeiten, aber dennoch ruhiger wohnen möchten.

Groß-Gerau ist hervorragend angebunden – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

ÖPNV

- Regionalbahn- und S-Bahn-Anschluss im Rhein-Main-Verkehrsverbund
- Direktverbindungen in die umliegenden Großstädte
- Zugverbindung nach Frankfurt ca. 23 Minuten ^[ÖB]

Entfernungen zu wichtigen Städten

- Frankfurt am Main: ca. 26 km
- Darmstadt: ca. 16 km / ca. 15 Minuten Fahrzeit ^[ÖB]
- Mainz: ca. 25 km
- Wiesbaden: ca. 35 km

Autobahnanschlüsse

- schnelle Anbindung an A67, A5 und A3
- ideal für Pendler in die gesamte Rhein-Main-Region

Auch der Frankfurter Flughafen, einer der größten europäischen Luftverkehrsdrehkreuze, ist in kurzer Zeit erreichbar und stellt einen wichtigen Standortvorteil dar. ^[ÖB]

Zusammenfassung:

- ✓ Ruhige Wohnlage in gewachsener Nachbarschaft
- ✓ Zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet
- ✓ Sehr gute Verkehrsanbindung (Bahn und Autobahn)
- ✓ Kurze Wege nach Frankfurt, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden
- ✓ Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten
- ✓ Hoher Freizeit- und Erholungswert durch Parks und Naturgebiete

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Einzelgarage

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

