

Groß-Gerau

# Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit

VP azonosító: 25177018



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 420 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25177018                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 144 m <sup>2</sup>                     |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 6                                          |
| Hálósobák                | 4                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1967                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 8 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 699.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2016                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Korszerusített                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 150 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                             |

VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.06.2032    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 239.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1997                |

VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Az elso benyomás

Kapitalanlage: Gewerbeinheit mit 5,1% Rendite

Diese Immobilie bietet mit ihrer umfassenden Ausstattung eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer beliebten Wohngegend. Es handelt sich um ein vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1967 erbaut und 2016/17 umfangreich saniert wurde.

Die Gesamtfläche von ca. 294 m<sup>2</sup> teilt sich in 2 Wohneinheiten, einer Ladenfläche, Kellerräume und einer Garage inc. Keller auf. Die Grundstücksfläche umfasst mit Haus und Garage ca. 420 m<sup>2</sup>.

Die Jahreskaltmiete beträgt ca. 35.676 € und erzielt somit eine Rendite von ca. 5,1%. Das Objekt ist somit bestens für private als auch für gewerbliche Nutzung geeignet.

Die Sanierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die Erneuerung der Elektrik, Heizkörper, Türen sowie Bodenbeläge, welche durch modernes Laminat ersetzt wurden. Auch die Fassade wurde neu gestaltet, und die Regenrinnen und Fallrohre sind ebenfalls erneuert worden. Der Balkon erfuhr eine umfangreiche Sanierung.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Der Kellerbereich des Hauses wurde ebenfalls saniert, was zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet. Eine separate, unterkellerte Doppelgarage (eigenes Flurstück) mit erneuerter Elektrik, Dach, Regenrinnen und Fallrohren rundet das Angebot ab.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt, da der Immobilie insgesamt acht Außenstellplätze zur Verfügung stehen. Diese sind ideal für die Bedürfnisse der Mieter und Besucher des Hauses geeignet.

Diese Immobilie ist besonders interessant für Investoren, die von einer voll vermieteten und gut ausgestatteten Anlage profitieren möchten. Die Aufteilung in zwei Wohneinheiten und eine Gewerbefläche sowie einer separaten Garage bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und die vielseitigen Möglichkeiten zu entdecken, die dieses Mehrfamilienhaus bietet.

VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Részletes felszereltség

Sanierungsmaßnahmen 2016/2017:

- \* Fassade neu angelegt
- \* Regenrinne und Fallrohre erneuert
- \* Balkon saniert
- \* Wohnungen und Gewerbeinheit kernsaniert
- \* Elektrik
- \* Heizkörper
- \* Türen
- \* Bodenbeläge (Laminat) erneuert
- \* Dachgeschoss: Badezimmer
- \* Keller saniert
- \* Garage: Elektrik, Dach, Regenrinnen, Fallrohre erneuert, vollständig unterkellert
- \* Netto-Jahres-Kaltmieten: ca. 35.676 €

VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.6.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 239.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25177018 - 64521 Groß-Gerau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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