

EXPOSÉ

terrakon  
IMMOBILIENBERATUNG

## Außergewöhnliches Einfamilienhaus



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 64521 Groß-Gerau  
Baujahr: 2002  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 260 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 509 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 4

**VERKAUFT**  
**€ 829.000,-**

**terrakon Immobilienberatung**

Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt ° Tel.: 06151 - 734 75 950  
Fax: 06071 - 391 99 79 ° info@terrakon.de ° www.terrakon.de

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64521 Groß-Gerau
Baujahr	2002
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	260 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	509 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	829.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	78,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-07-05
Energieausweis gültig bis	04.07.2031
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Elektro
klimatisiert	ja
Ausstattung	LUXUS
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	01.12.2022
Provision für Käufer	2,98 % inkl. MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



## Objektbeschreibung:

In Wallerstädten erwartet Sie dieses außergewöhnliche und moderne Anwesen auf einem 509 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Anwesen besteht aus zwei Gebäudeteilen, einem Einfamilienhaus und einem Bürogebäude, das nach einem Umbau im Jahr 2021 auch als eigenständige Wohnung genutzt werden kann. Beide Einheiten haben jeweils einen separaten Eingang. Im Obergeschoß sind sie durch einen überdachten Balkon miteinander verbunden. Bauartbedingt können hier leicht individuelle Anpassungen an die Wohnbedürfnisse vorgenommen werden.

Beide Gebäudekomplexe bestechen durch ihre helle und offene Bauweise. Durch verschiebbare Glaswände ergeben sich neue Perspektiven und ein neues Raumgefühl.

Die angegebene Wohnfläche von 260 m<sup>2</sup> teilt sich in Wohn- und Bürofläche auf. Somit ist das Haus ideal für Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden wollen. Ebenso ist es durch die separaten Eingänge für das Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung perfekt geeignet.

Das Haus ist technisch durchdacht, auf dem neuesten Stand und einzugsfähig.

Eine effektive Dämmung, die Verwendung von natürlichen Baumaterialien sowie die Deckung des Heizkostenbedarfs durch erneuerbare Energien (Photovoltaik), machen dieses Haus zu einem Gebäude, das dazu beiträgt, die Umwelt zu schonen und Energie zu sparen.

Möbel und Lampen können gerne gegen Abstand übernommen werden.

## Ausstattung:

- 2 Einbauküchen
- Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche
- Tageslicht-Bad mit Dusche
- 2 Gäste-WC
- 2 Terrassen
- 1 Carport verschließbar
- 3 Stellplätze
- Photovoltaikanlage 8kWh
- Wasserenthärtung
- Zisterne mit 4.000 l

## Lagebeschreibung:

Das Haus befindet sich in Groß-Gerau - Wallerstädten.

Wallerstädten ist ein Stadtteil der südhessischen Kreisstadt Groß-Gerau im gleichnamigen Landkreis Groß-Gerau.

Wallerstädten liegt 2 Kilometer südwestlich der Kernstadt Groß-Gerau. Es gehört zum Rhein-Main-Gebiet und liegt zwischen Darmstadt und Mainz am Nordrand des Hessischen Rieds und auf der südlichen Seite des Landgrabens, der das Innenstadtdgebiet von Darmstadt bei Trebur in den Schwarzbach entwässert, der seinerseits bei Ginsheim-Gustavsburg in

den Rhein mündet. Die BAB A67 ist 5 km entfernt.

Um den alten Ortskern entstanden drei größere Neubausiedlungen. Es begann in den 1960er Jahren mit der sogenannten "Siedlung" im Südwesten. Um 1980 kam im Südosten das Neubaugebiet "Lange Hecke" hinzu und schließlich in den frühen 1990er Jahren das sogenannte "Häuserfeld" nordwestlich des Ortskerns. Das älteste Gebäude Wallerstädten, die Alte Mühle von 1619, steht als einziges Anwesen des Dorfes auf der Nordseite des Landgrabens.

Die nächstgelegenen Ortschaften sind die Kernstadt Groß-Gerau im Nordosten, Berkach im Osten, Dornheim im Südosten, Leeheim im Süden, Geinsheim im Südwesten, Trebur im Nordwesten und Nauheim im Norden.

## Sonstiges:

**Bildhinweis:**

Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumsicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

**Haftung:**

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/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.

**Provisionshinweis:**

Die Käufer-Provision beträgt 2,98 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

**sonstige Kaufnebenkosten:**

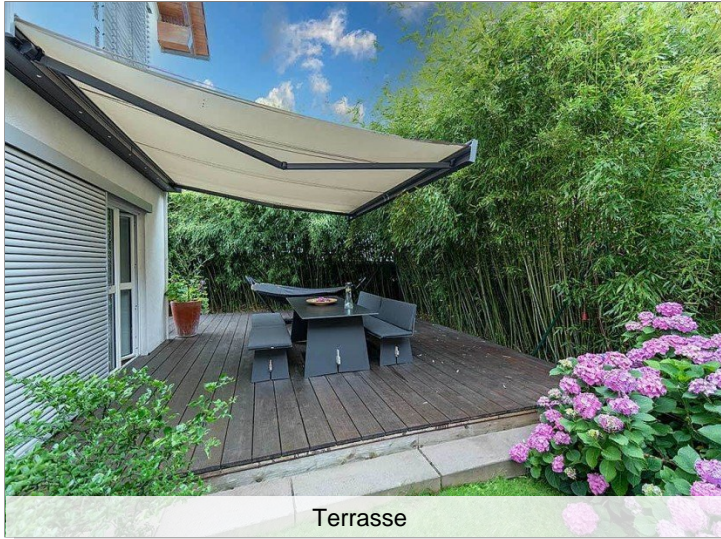
Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



Terrasse



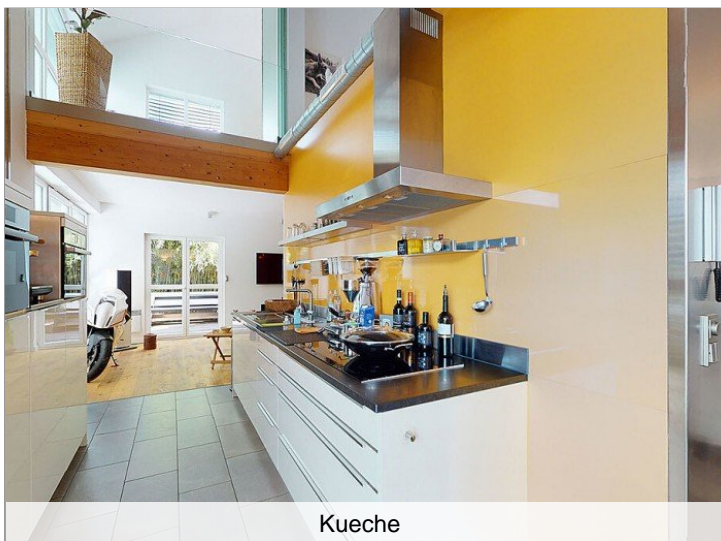
Kueche



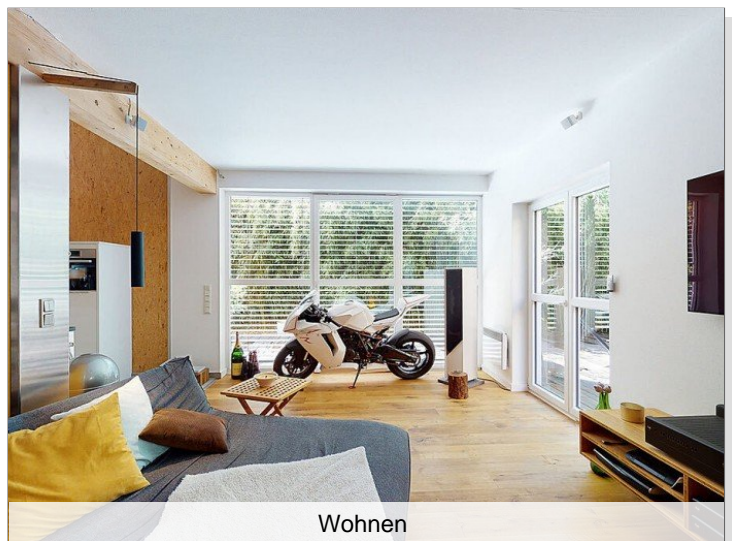
Blick-von-Eingang



Wohnen



Kueche



Wohnen

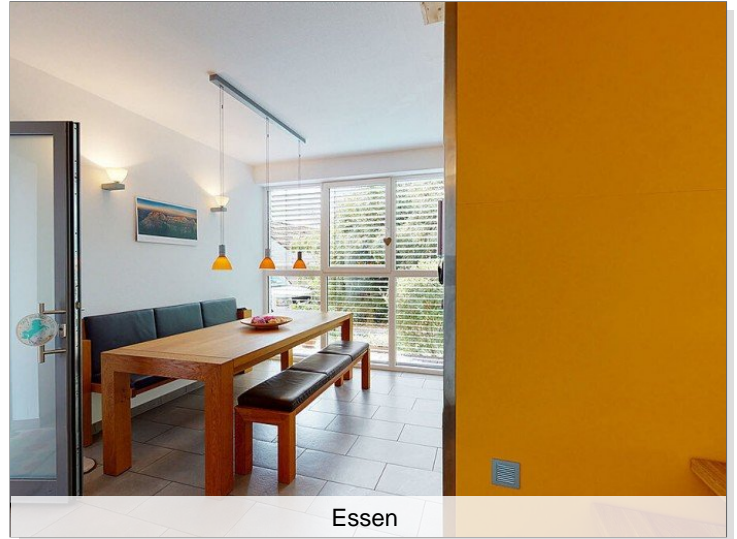
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



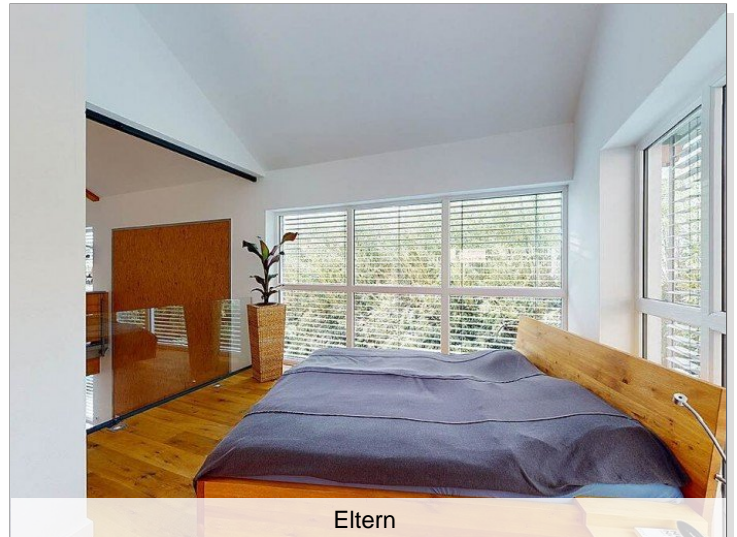
Wohnen



Essen



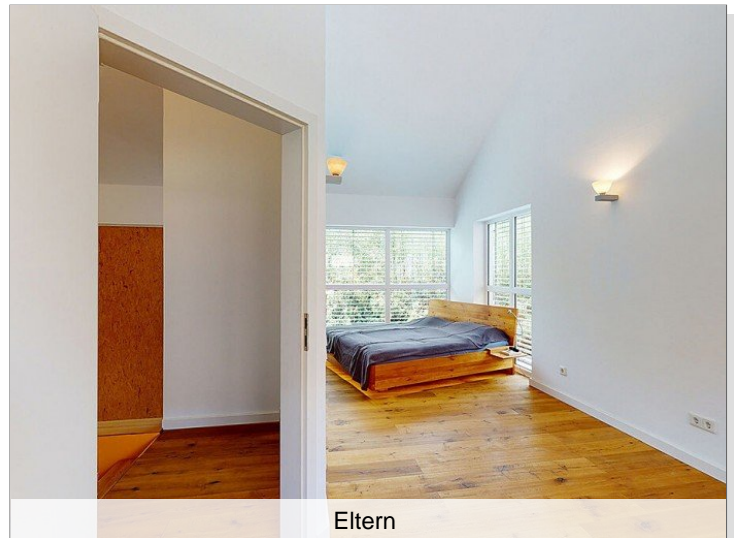
Wohnen



Eltern



Essen

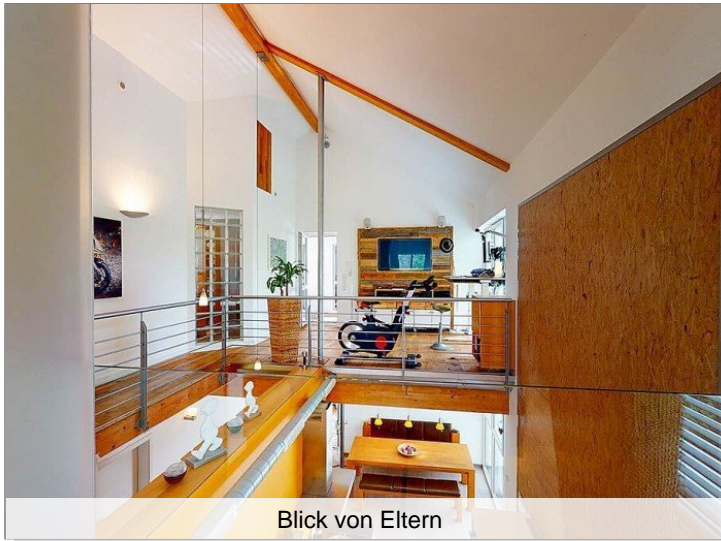


Eltern

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



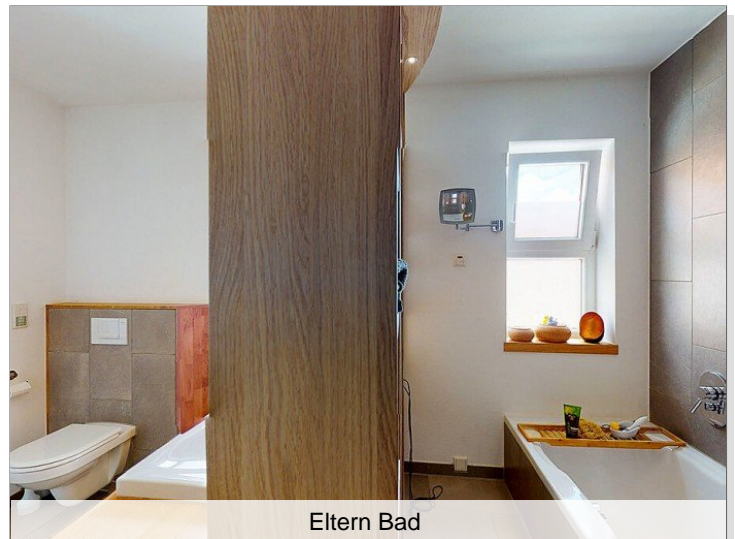
Blick von Eltern



Eltern Bad



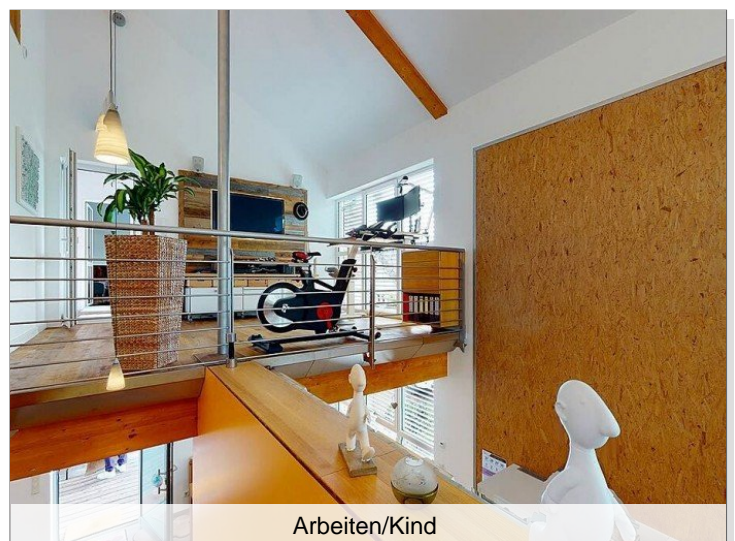
Ankleide



Eltern Bad



Eltern Bad



Arbeiten/Kind

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

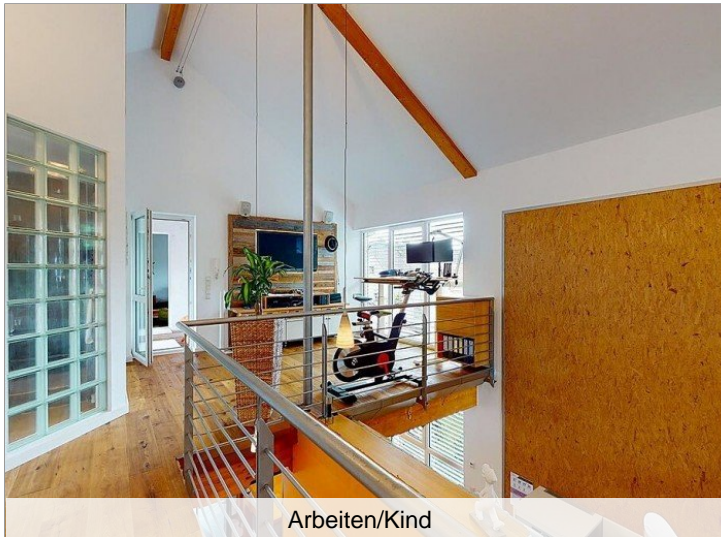
- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



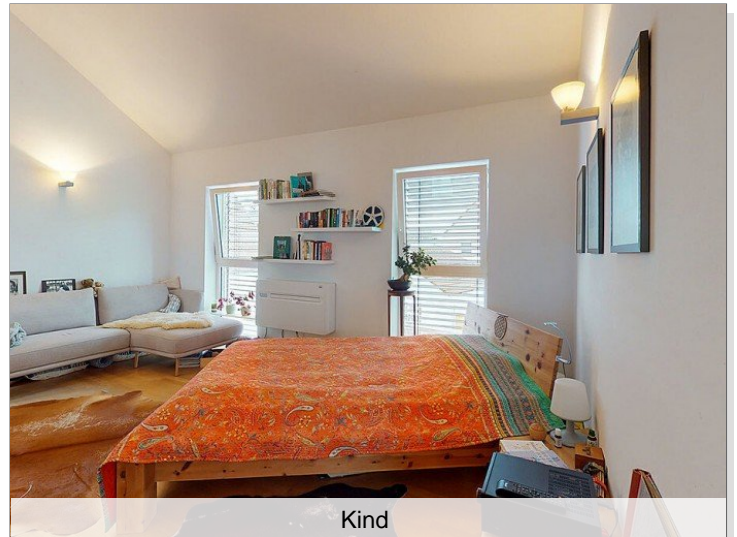
Arbeiten/Kind



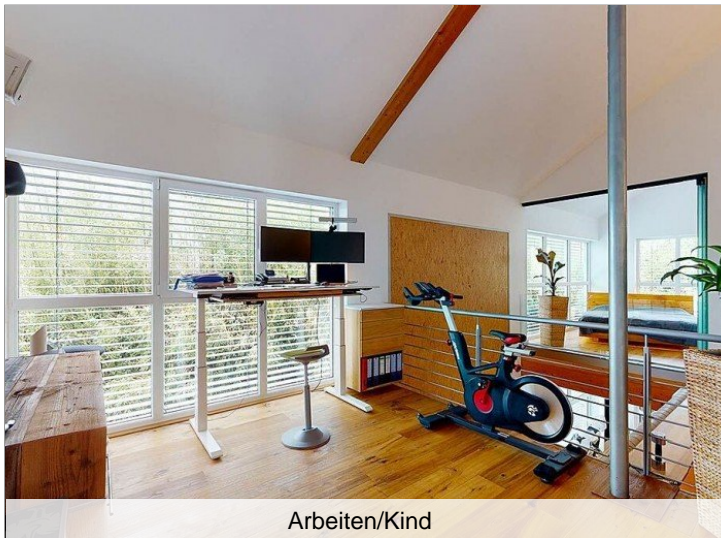
Blick-von-Arbeitern\_Kind



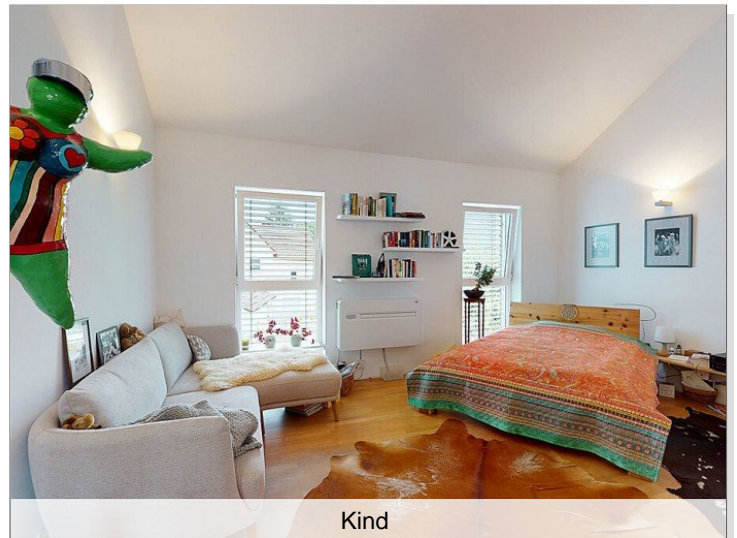
Arbeiten/Kind



Kind



Arbeiten/Kind

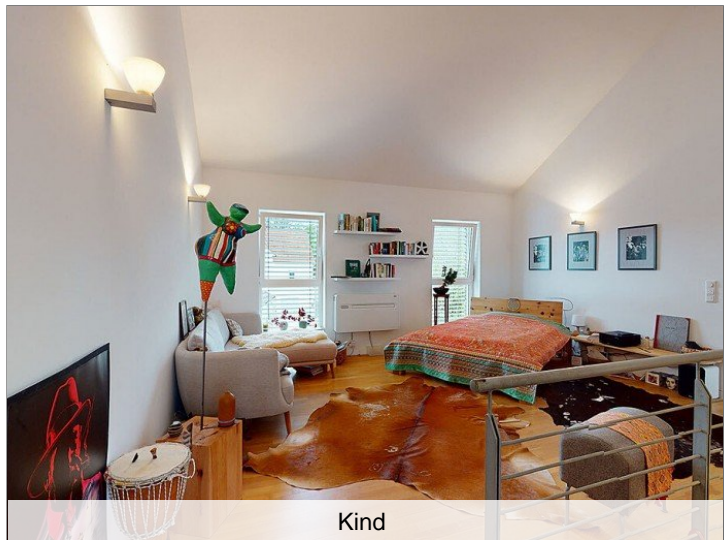


Kind

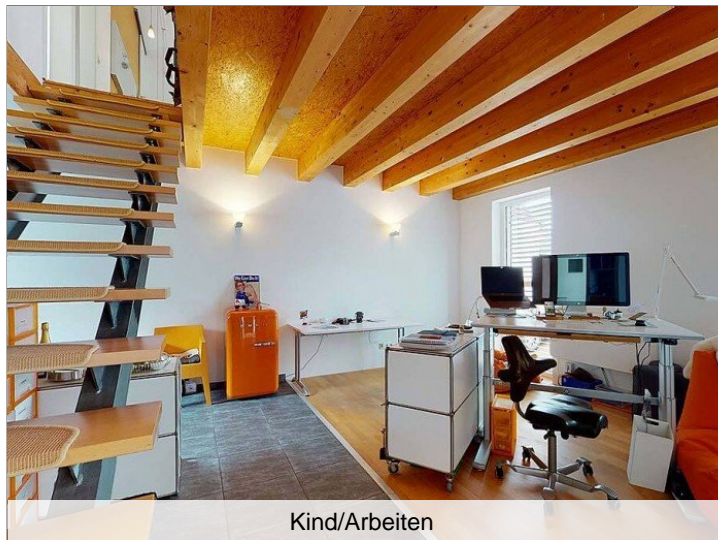
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

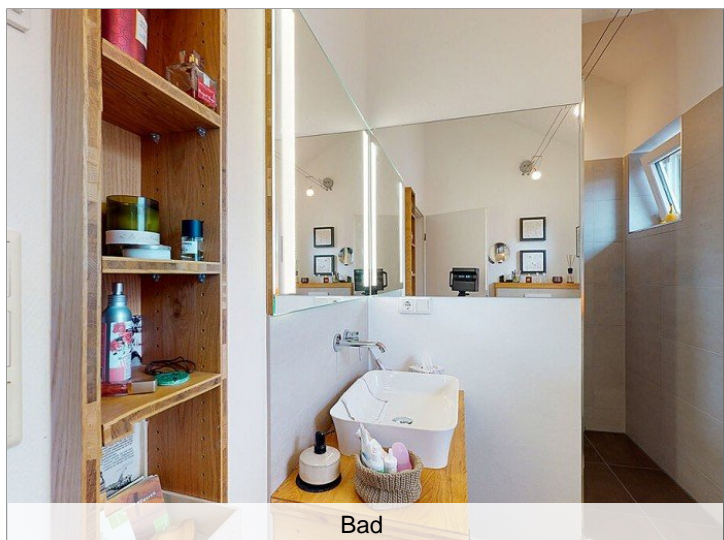
- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



Kind



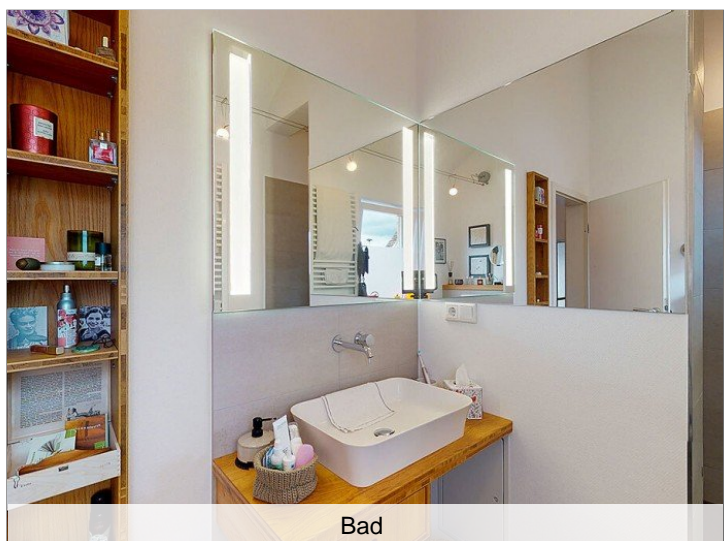
Kind/Arbeiten



Bad



Kind/Arbeiten



Bad



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Groß-Gerau
- > 6 Zimmer

- > 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK220902



GR\_OG

