



Objekt: 22011-WE 3

## Der nächste Sommer mit eigenem Garten! Helle EG-Wohnung im neuen MFH „Deichtangente Groß-Gerau“

Erdgeschoss, Am Schlag 10 -14

64521 Groß-Gerau / Wallerstädten

**Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)

## Daten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeurung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Terrasse	Ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	15.09.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2022
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	391.700,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

### Funk Immobilien - Michael Funk

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)

## Impressionen



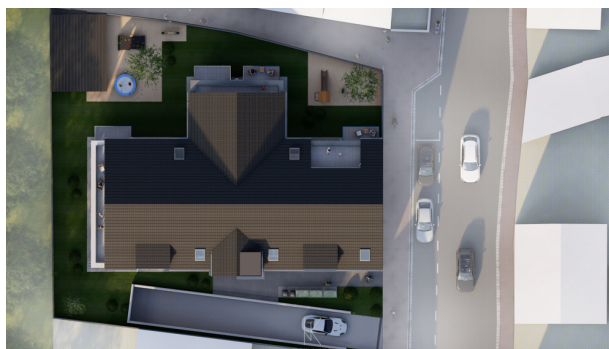
Ansichtsvariante



Ansichtsvariante



Ansichtsvariante.



Ansichtsvariante



Willkommen in Wallerstädten Kopie



Impressionen von Wallerstädten

### **Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)



idyllischer Bachlauf



Impressionen von Wallerstädten



spektakuläre Sonnenuntergänge



5 Minuten zur Stadtmitte

**Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)

## Beschreibung

Das Neubauprojekt:

Das Warten hat sich gelohnt! Im Herzen des ländlich geprägten Groß-Gerauer Stadtteils Walderstädten, nur wenige Gehminuten von einladenden Spazierwegen und idyllischen Bachauen entfernt, entsteht im Laufe der nächsten Monate dieses architektonisch ansprechenden 11-Familienhaus mit dem Namen „Deichtangente Groß-Gerau“ - geplant und gebaut für Menschen, die Qualität, Individualität und moderne Wohnraumkonzeption voraussetzen.

Die in der Region in und um Groß-Gerau expandierende Wirtschaft, der nahe Flughafen mit Sitz der weltgrößten Airlines und insbesondere die stetige Neuansiedlung unterschiedlicher Firmen und Unternehmen vor Ort, begründet einen ständig wachsenden Bedarf an geeignetem Wohnraum für die große Anzahl der verschiedenen Mitarbeiter und deren Familien. Dies gilt im gleichen Maße für neue Mitbürger, wie für bereits Ansässige mit hoher Ortsbindung, die gerne in Groß-Gerau und dessen Stadtteile zuhause sind.

Massive Stein-auf-Stein-Bauweise und die fachkundige Bauausführung garantieren eine wertbeständige Investition in die Zukunft. Einrichtungsfreundliche Grundrisse, eine praktische Raumaufteilung und die funktionale Anordnung der Zimmer prägen die Gestaltung der einzelnen Wohneinheiten. Diese Gegebenheiten schaffen, neben der Option zur Eigennutzung, darüber hinaus beste Voraussetzungen für eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen.

## Ausstattung Beschreibung

- Werthaltige Massivbauweise
- barrierefreier Zugang durch TG
- Fußbodenheizung
- offener Küchenbereich
- modern gestaltetes Duschbad
- bodentiefe Fenster
- sonnenverwöhnte Terrasse
- eigener Gartenbereich
- eigener Kellerraum
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- komfortabler Personenaufzug
- gemeinschaftlicher Wasch/Trockenraum im UG
- sep. Fahrradabstellraum

Gartenanteil WE 3 ca. 61,96 Quadratmeter

1 TG-Stellplatz ist im Kaufpreis bereits enthalten. Ein weiterer Stellplatz kann zu einem Kaufpreis in Höhe von 15.000 Euro zusätzlich erworben werden.

Die Ausführung und Ausstattung erfolgt gemäß Baubeschreibung. In Absprache sind alternativ und gegen Aufpreis Änderungen in der Bauleistung möglich.

### **Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

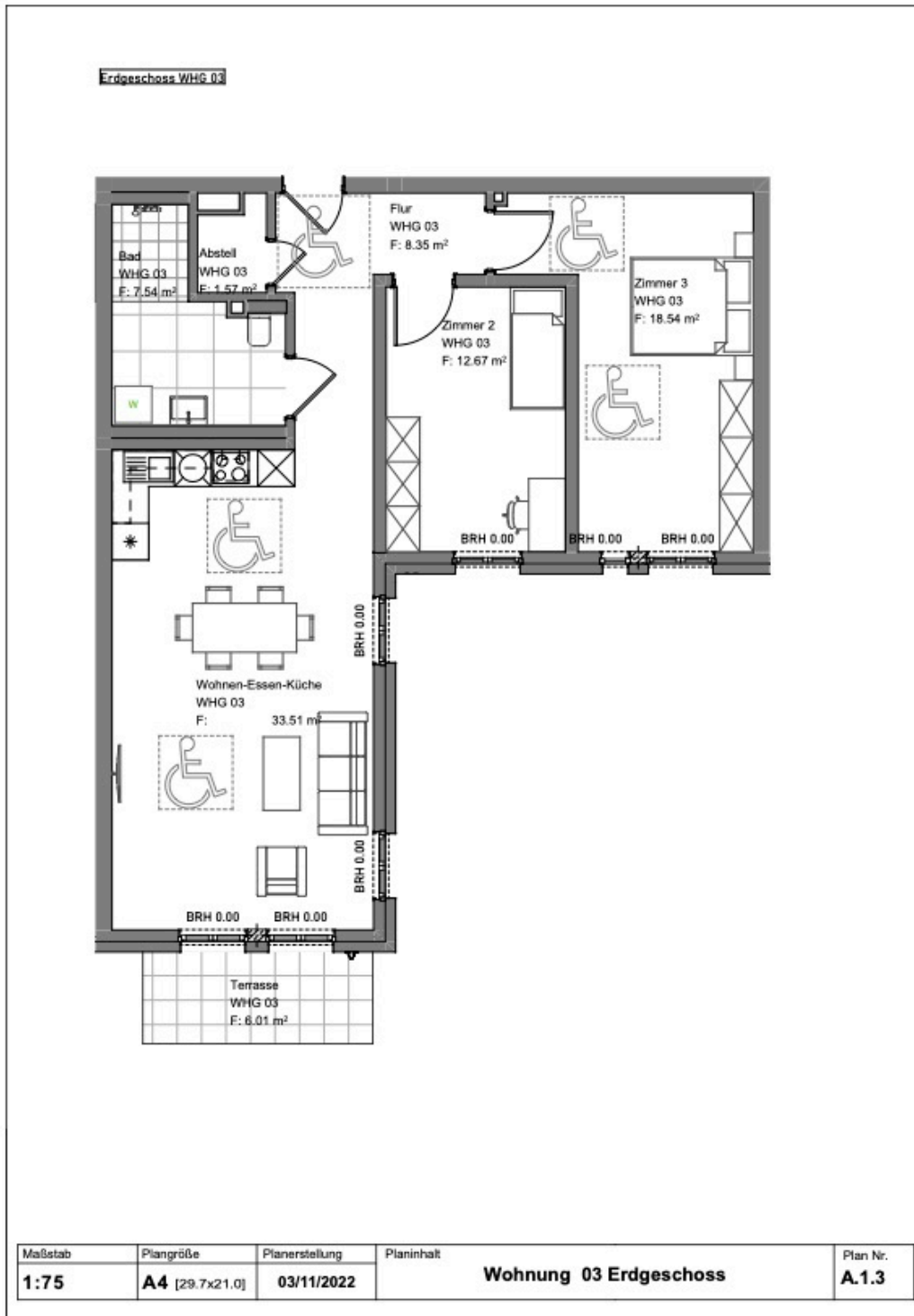
Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)



**Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

WE 3 - Wohnungsgrundriss

Festnetz: 06105 – 32 06 01

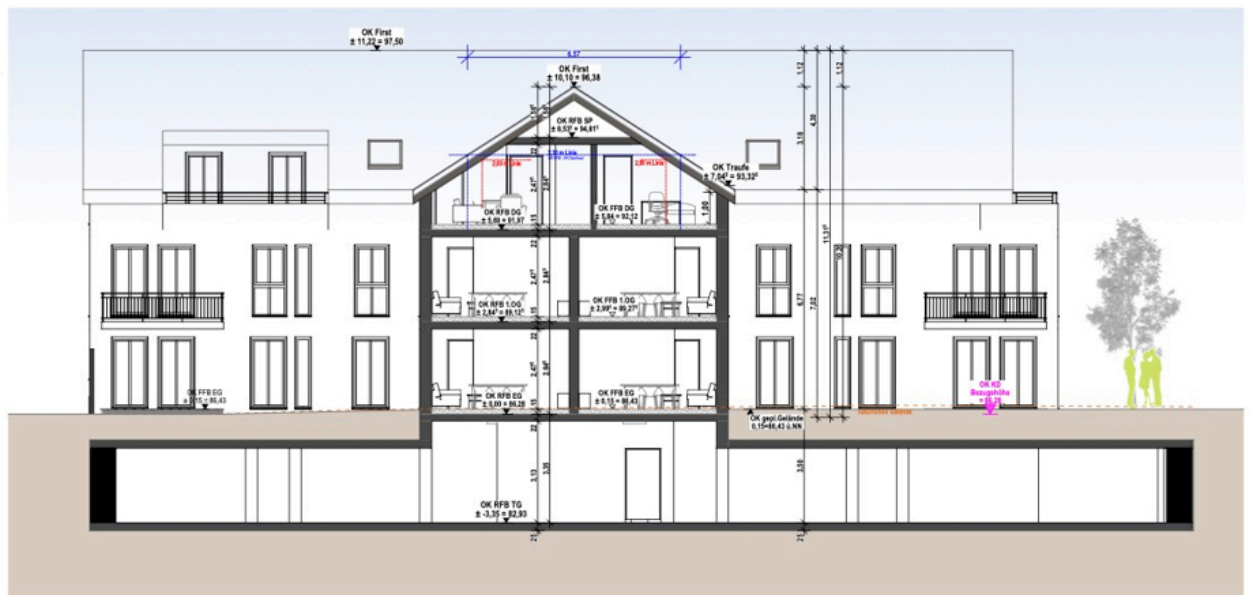
Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)

Errichtung eines Mehrfamilienhauses (11 WE) mit Tiefgarage

Baugrundstück:  
 Art Schlag 64521 Wölkentalen  
 Flur: 1 Flurstück: 461-47-48  
**Schnitt B-B** M 1:100  
 19.04.2022 g.z. AC Blatt A3



Schnitt BB

**Funk Immobilien - Michael Funk**  
 Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf  
 Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433  
 Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01  
 Mobil: 0170 – 301 56 34  
 Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)  
 Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)



Geschossgrundriss EG

**Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

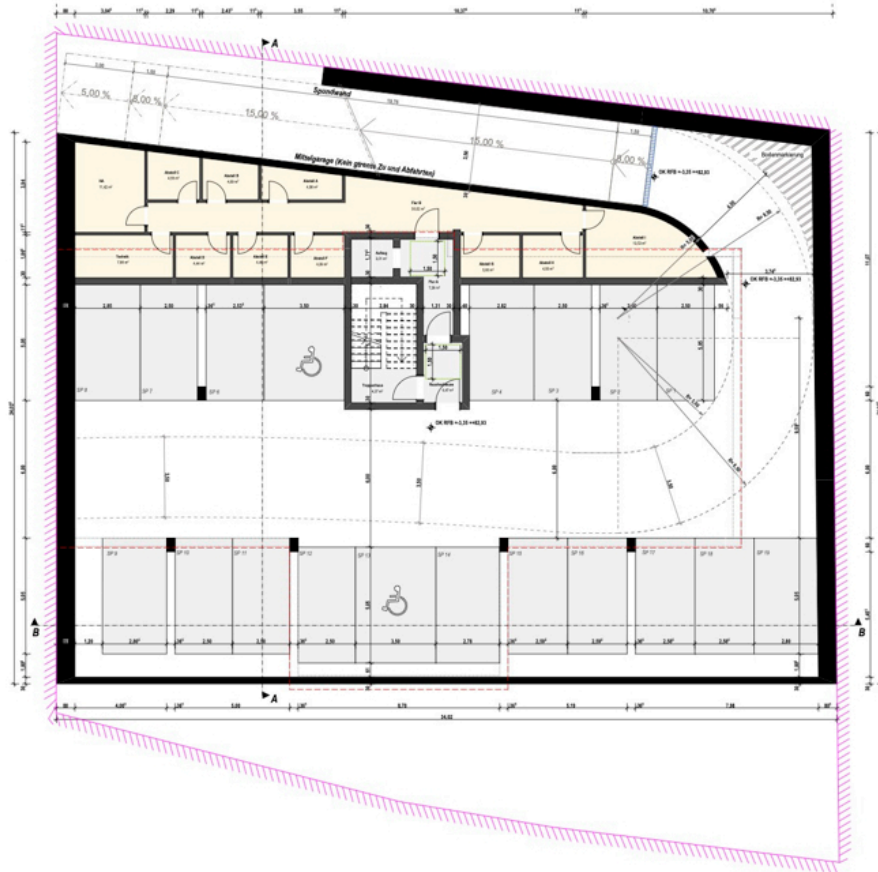
Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

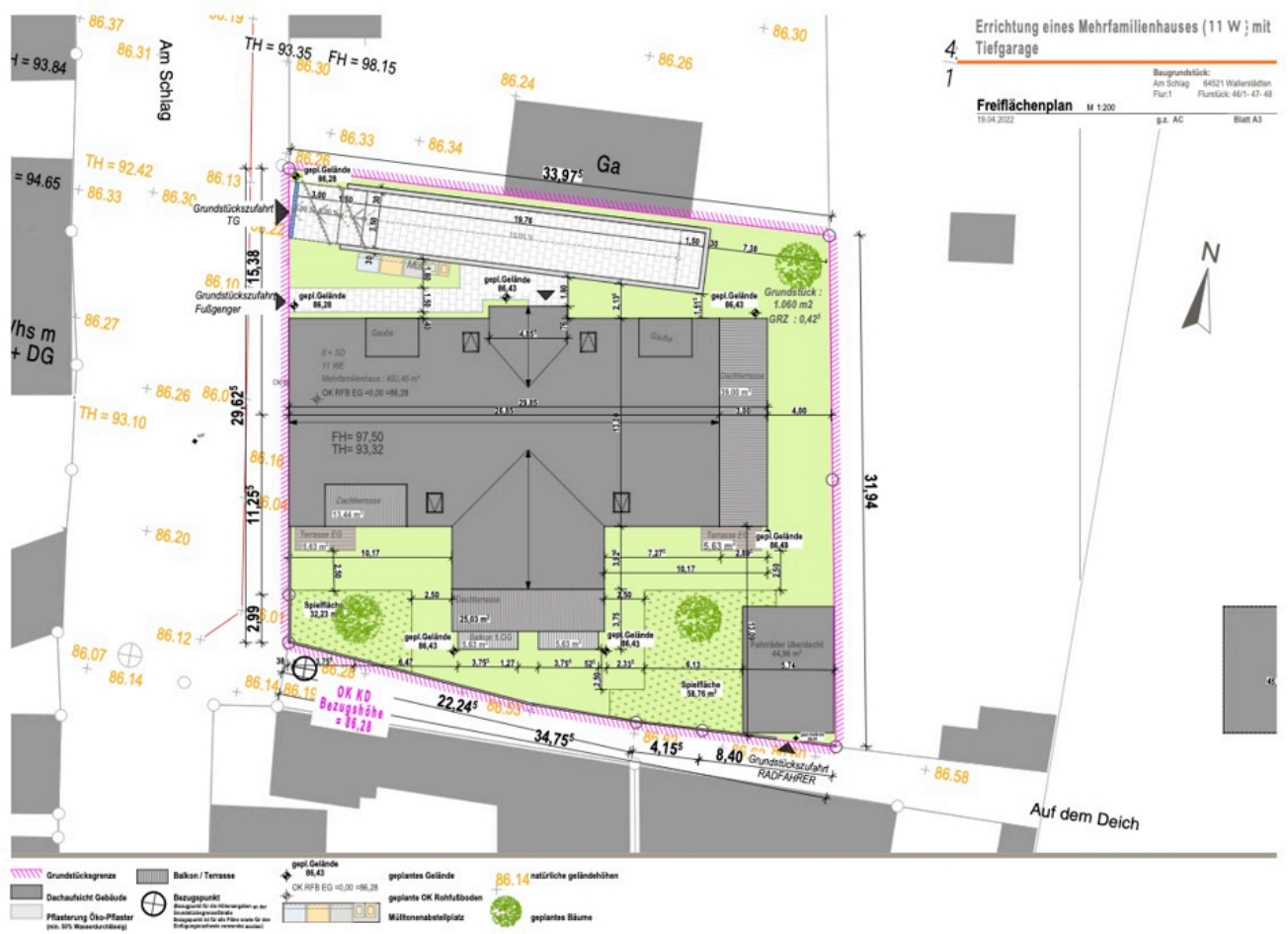
Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)

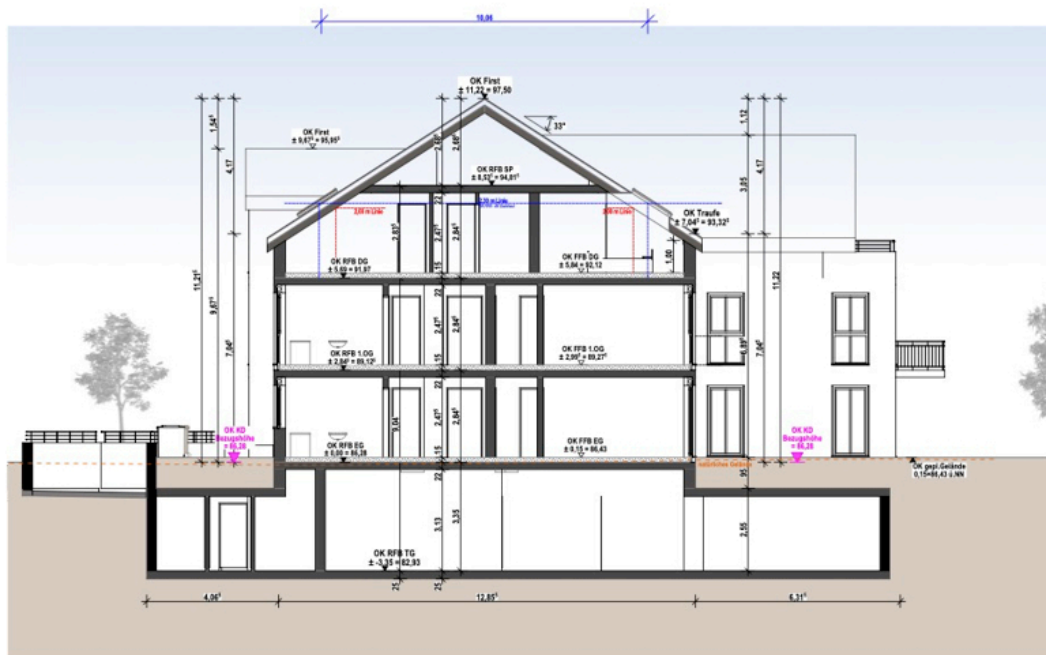


Errichtung eines Mehrfamilienhauses (11 WE) mit Tiefgarage  
 Baugemeinschaft  
 am Ortsgl. 0652 Mörfelden  
 Plot 1 Flurstück 401-07-08  
**Kellergeschoss** M 1:100  
 15.04.2022 g.k. AC BauAZ

Geschossgrundriss KG



Freiflächenplan



Schnitt AA

## Lage

Das architektonisch ansprechend gestaltete Mehrfamilienhaus entsteht in zentraler Lage des beschaulichen Groß-Gerauer Stadtteils Wallerstädten.

Ruhiges Wohnen auf dem Land, mitten im Rhein Main Gebiet, diese angenehme Kombination bietet dieser Stadtteil der Kreisstadt Groß-Gerau. Umgeben von Wiesen und Feldern prägen romantische Fachwerkhäuser das Bild des alten Ortskerns. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem zu erreichen. Obst, Gemüse und alle anderen landwirtschaftlichen Erzeugnisse können hier noch in verschiedenen Hofläden direkt beim Erzeuger gekauft werden.

Das Angebot an Kindertagesstätten und Schulen ist sehr umfangreich. Insgesamt gibt es 6 Grundschulen (davon 4 in Groß-Gerau und je eine in Dornheim und Wallerstädten), 3 Mittelstufenschulen (eine davon ist eine integrierte Gesamtschule), eine Oberstufenschule, Sonderschulen und verschiedene berufsbildende (berufliche) Schulen.

Mit Bus oder Auto sind es nur wenige Fahrminuten zur Stadtmitte von Groß-Gerau. Die Kreisstadt verfügt über eine sehr gute Bus- und Bahnanbindung in alle Richtungen. Die Nähe zur Autobahn garantiert eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Metropolen und zum Rhein-Main-Flughafen.

Groß-Gerau bietet ein breites, zentrales Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Gaststätten, Dienstleistungsbetrieben, Arztpraxen und ein eigenes Krankenhaus.

Rad-/ Wanderwege rund um Wallerstädten, das eigene Hallen- und Freibad der Kreisstadt, nahe Badeseen, das nur wenige Kilometer entfernte Europareservat Kühkopf und natürlich die bei Familien mit Kindern besonders beliebte Groß-Gerauer Fasanerie bilden ein vielfältiges Erholungs- und Freizeitangebot.

Zahlreichen Sportstätten, kulturellen Angebote und rund 150 ortsansässige Vereine gestatten die verschiedensten Möglichkeiten sich gesellschaftlich, kirchlich, kulturell, sozial oder sportlich zu betätigen.

### **Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)



**Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)

## Ihre Ansprechpartnerin

### Frau Inge Weck

Funk Immobilien - Michael Funk  
Langstraße 119  
64546 Mörfelden-Walldorf

Telefon: 06105-320601

Mobil: 0151-54722628

E-Mail: [i.weck@werte-funkimmobilien.de](mailto:i.weck@werte-funkimmobilien.de)

Web: [www.werte-funkimmobilien.de](http://www.werte-funkimmobilien.de)



## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Alle vorstehenden Objektangaben basieren auf uns erteilten Informationen, insoweit ist eigene Haftung für deren Richtigkeit ausgeschlossen und Irrtum vorbehalten

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### **Funk Immobilien - Michael Funk**

Langstraße 119 | 64546 Mörfelden-Walldorf

Umsatzsteuer-ID: DE 245 112 433

Berufsaufsichtsbehörde: Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Festnetz: 06105 – 32 06 01

Mobil: 0170 – 301 56 34

Mail: [m.funk@werte-funkimmobilien.de](mailto:m.funk@werte-funkimmobilien.de)

Website: [werte-funkimmobilien.de](http://werte-funkimmobilien.de)