

Darmstadt

# 3-FH auf großem Grundstück an der Lichtwiese

Property ID: 24005056



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

**PURCHASE PRICE: 829.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 608 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## At a glance

Property ID	24005056	Purchase Price	829.000 EUR
Living Space	ca. 219 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	9	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1958		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	202.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.11.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property





Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## The property



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## A first impression

Dieses Dreifamilienhaus an der Heinrichstraße aus dem Jahre ca. 1958 bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einer Wohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup>. Zwei Wohnungen sind vermietet (1. und 2. OG). Die jährlichen Netto-Kaltmieteinnahmen für die beiden Parteien belaufen sich aktuell auf ca. 13.200 € kalt. Die Wohnungen sind bereits nach WEG mit einer Teilungserklärung aufgeteilt. Die Dreizimmer-Wohnung im Erdgeschoss ist durch eine nach Süden ausgerichtete Holzterrasse besonders attraktiv. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum eingewachsenen Garten und ermöglicht entspannte Stunden im Freien. Das großzügige Wohnzimmer ist mit Parkettboden ausgestattet und bietet viel Platz für Ihre individuelle Nutzung. Weiterhin stehen Ihnen 2 ansprechende weitere Zimmer zur Verfügung sowie ein Badezimmer und eine Küche. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine Loggia in Westausrichtung und im 2. Obergeschoss steht stattdessen Wohnraum mit einem großen Einbauschränk zur Verfügung. Die Aufteilung der Räume sind bei allen 3 Wohnungen gleich angeordnet. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und die gelungene Grundrissgestaltung bietet vielfältige Möglichkeiten. Eine Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze davor runden das Angebot ab. Die Nähe zur Lichtwiese sorgt nicht nur für eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur, sondern bietet auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Fazit: Diese Immobilie eignet sich sowohl für Familien, die viel Platz benötigen, als auch für Anleger, die in eine gepflegte Immobilie in zentraler Lage investieren möchten.

Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## Details of amenities

- \* Zentrale Lage nahe der Lichtwiese
- \* 3-Parteienhaus (2 Wohnungen vermietet)
- \* Großzügiges Grundstück und Gartenfläche
- \* EG-Wohnung mit Süd-Terrasse und Zugang zum Garten
- \* OG-Wohnung mit West-Loggia
- \* Helle, großzügige Räumlichkeiten
- \* Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze davor

**Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt**

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich zwischen dem Woogsviertel und der Lichtwiese. Zum Badeseesee Woog sind es zu Fuß ca. 10 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Lichtwiese sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Auch der Botanische Garten, das Vivarium sowie das Fußballstadion sind unweit entfernt. Die Technische Hochschule (Lichtwiese) befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Durch die sehr guten Verkehrsanbindungen durch Straßenbahn und Bus gelangt man innerhalb weniger Minuten in Darmstadts Stadtmitte. Über die Autobahnanbindungen A5 und A67 gelangt man problemlos in die nächstgrößeren Städte Frankfurt, Mainz, Mannheim und Heidelberg. Darmstadt ist für seine architektonisch einmaligen Jugendstilgebäude überregional bekannt. Die Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe wurde Anfang des 20. Jahrhunderts gegründet und seit 2021 ist sie UNESCO-Welterbe. Die bemerkenswerten, wertvollen Bauwerke, gekrönt vom Hochzeitsturm, gehören dazu.



Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 202.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 24005056 - 64287 Darmstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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