Weiterstadt

# Solides MFH mit Potential

***??????? ????????: 25005007***

www.von-poll.com

**???? ??????: 949.000 EUR • ?????????: ca. 342 m² • ???????: 14 • ?????? ???: 562 m²**

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25005007 |
| ????????? | ca. 342 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 14 |
| ????????? ??? ???????? | 6 |
| ???????? | 6 |
| ???? ?????????? | 1970 |
| ????? ?????????? | 2 x ??????, 4 x ???? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 949.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2018 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????? |

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 01.05.2029 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 136.00 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1989 |

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ??? ????? ????????

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 bietet auf ca. 342 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und befindet sich auf einem ca. 562 m² großen Grundstück. Das gepflegte Anwesen wurde zuletzt im Jahr 2018 modernisiert und besticht durch eine zentrale, jedoch ruhige Lage.

Das Objekt verfügt über insgesamt 14 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 6 Badezimmer. Jeder der modernen Tageslichtbäder ist mit einer Badewanne sowie einer integrierten Dusche ausgestattet, was maximalen Komfort bietet. Dank der sukzessiv durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist die Ausstattung zeitgemäß und funktional gestaltet. Eine Zentralheizung sorgt für eine angenehme und effiziente Wärmeregulierung in der gesamten Immobilie.

Vier Balkone bieten zusätzliche Freiräume im Freien und erweitern den Wohnkomfort. Diese Außenbereiche sind sowohl von den Schlafzimmern als auch von anderen Wohnräumen aus zugänglich und bieten Platz für Entspannung oder gesellige Abende im Freien.

Zusätzlichen Komfort bieten Stellplatzflächen direkt am Haus sowie eine großzügige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Dies ist ein großes Plus, insbesondere für Mehrfamilienhäuser, in denen mehrere Parteien untergebracht werden können oder wenn eine Vermietung angestrebt wird.

Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die eine flexible Nutzung ermöglicht. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Großfamilien als auch als Renditeobjekt zur Vermietung an mehrere Parteien. Jeder Wohnbereich hat seinen eigenen Charakter und bietet maßgeschneiderte Lösungen für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Ausstattung der Immobilie ist als normal zu bewerten, was eine solide Basis bietet, auf der zukünftige Eigentümer eigene Anpassungen und Gestaltungsideen realisieren können. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der gepflegte Zustand des Hauses, was auf die regelmäßige Instandhaltung durch die bisherigen Eigentümer hinweist. Die kürzlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen tragen ebenfalls dazu bei, dass keine größeren Renovierungen oder Anpassungen unmittelbar notwendig sind.

Die Netto-Mieteinnahmen belaufen sich auf 49.800 € p.a.

Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine hervorragende Gelegenheit für Käufer dar, die ein geräumiges und funktionelles Zuhause suchen oder eine Immobilie mit attraktiven Vermietungsmöglichkeiten in Betracht ziehen. Eine Besichtigung ist sehr empfehlenswert, um sich ein besseres Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen. Interessenten haben die Möglichkeit, bei einer persönlichen Führung individuelle Fragen zu klären und das Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ????????????? ??? ???????

* Tageslichtbäder mit Badewanne und integrierter Dusche
* Balkon
* Stellplatzflächen
* Doppelgarage
* Sukzessive Modernisierungsmaßnahmen

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ??? ??? ??? ??????????

Weiterstadt ist eine hessische Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie liegt sechs Kilometer nordwestlich der kreisfreien Stadt Darmstadt und 20 Kilometer südlich vom Frankfurter
Flughafen. Weiterstadt besteht aus vier Stadtteilen und der Kernstadt. Mit ihren ca. 26.000 Einwohnern ist Weiterstadt nach Griesheim und Pfungstadt die drittgrößte Stadt im Landkreis. Diese Immobilie liegt in Weiterstadt-Kernstadt. Ein Bioladen ist in unmittelbarer Umgebung zu erreichen.

Weiterstadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 42. Durch die B 42 ist Weiterstadt gut mit Darmstadt und Groß-Gerau sowie den Bundesautobahnen 5 und 67 verbunden. Der Frankfurter Flughafen liegt ca. 30 Autominuten von Weiterstadt entfernt. Die Stadt Weiterstadt ist von Getreide-, Erdbeer und Spargel-Feldern und vom Wald umgeben und bietet die Möglichkeit nach dem Alltagsstress Entspannung im Grünen zu finden.
Wer eine zentrale und trotzdem verhältnismäßig ruhige Wohnlage sucht, für den ist diese Immobilie in Weiterstadt-Kernstadt genau das richtige: Zu den Autobahnanschlüssen sind es 5 min mit dem Auto. Den nahegelegenen Stadt-Wald und die Felder erreicht man nach 5 Gehminuten.
Die Haltestelle für den Bus in die Darmstädter Innenstadt und zum Hauptbahnhof Darmstadt ist zirka 300 m (4 Gehminuten) vom Haus entfernt. Der Bus fährt ca. 20 min bis zum Hauptbahnhof Darmstadt. Von dort hat man Anbindung nach Frankfurt, Mannheim und Heidelberg. In zirka 30 Fußminuten erreichen Sie den Weiterstädter Bahnhof mit der Linie Aschaffenburg - Wiesbaden HBF (RB 75). Mit dem Zug ist man in zirka 40 Minuten in Wiesbaden und in etwa 60 Minuten in Aschaffenburg.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehrere gemütliche Restaurants liegen in der näheren Umgebung und sind in wenigen Fuß- oder Radminuten von der Immobilie erreichbar. Einkaufszentren wie Kaufland, Aldi, Dm und Deichmann sind 500 m (6 Gehminuten) vom Haus entfernt. Weiterhin verfügt Weiterstadt über ein großes Industriegebiet mit zahlreichen Autohäusern und Geschäften wie Metro, Segmüllter, Kölle Zoo, Media Markt oder der Shopping Mall Loop 5. Weiterhin ist ein Bio-Lebensmittelmarkt fußläufig erreichbar.

Weiterstadt verfügt über mehrere Kindergärten sowie Krippen und Spielplätzen, die ebenfalls fußläufig vom Haus erreichbar sind sowie über eine Grund- und eine weiterführende Gesamtschule, einen Sportverein und ein großes Freizeitangebot, so dass für eine junge Familie bestens gesorgt ist.

Als Information darf ein Hinweis auf das ”Kommunale Kino” und das „Schwimmbad“ nicht fehlen.

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**??????? ????????: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com