

Fischbachtal / Niedernhausen

# Kapitalanlage & Energieeffizient!

Objektnummer: 24177013



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

KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 443 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 637 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24177013
Wohnfläche	ca. 443 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	19
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1973
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	80.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Ein erster Eindruck

Energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Fischbachtal-Niedernhausen mit adäquater Rendite. Über einen Eingang an der Rückseite des Mehrfamilienhauses erreichen Sie die beiden Wohneinheiten im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss. Die Wohneinheit im Dachgeschoss überzeugt mit ca. 109 qm Wohnfläche, einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, der durch die hellen Fliesen und die hohen Decken in Kombination mit einem offenen Wohnraumkonzept ein modernes Ambiente bietet. Die Loggia mit einem tollen Fernblick ist nahtlos mit diesem Bereich verknüpft. Die Küche befindet sich an diesen Bereich angrenzend und verfügt über einen Vorratsraum. Das Highlight dieser Wohneinheit ist das Tageslichtbadezimmer inklusive Badewanne sowie Dusche & Sauna. Weiterhin befinden sich in dieser Einheit ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer sowie ein Büro. Die Wohneinheit im Obergeschoss bietet mit ihren ca. 135 qm Wohnfläche ein immenses Expansionspotential, über den weit geschnittenen Flur erreichen Sie Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Der Wohn-/Essbereich ist an die Küche angeschlossen. Des Weiteren verfügt diese Wohneinheit über einen in den Hinterhof ausgerichteten Balkon. Über den Eingang an der Seite der Immobilie erreichen Sie die 3 modernisierten Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie im Souterrain. Die erste Wohnung mit ca. 64 qm Wohnfläche im Erdgeschoss besticht durch die in den Hinterhof ausgerichtete Terrasse die vom Wohnzimmer aus erreichbar ist. Der Essbereich ist in den Küchenbereich integriert und offen gehalten. Das Tageslichtbadezimmer inklusive Badewanne befindet sich an diesen Bereich angeschlossen. Der Schlafbereich dieser Wohneinheit ist weitläufig geschnitten. Die zweite Wohnung mit ca. 68 qm Wohnfläche im Erdgeschoss erreichen Sie über den Flur. Ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie Waschmaschinenanschluss Option finden Sie hier vor. Der Küchenbereich verfügt über eine neuwertige Küche mit qualitativ hochwertigen Geräten. Weiterhin finden Sie in dieser Wohneinheit ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer vor. Die im Souterrain gelegene, ca. 67 qm große Wohnung erreichen Sie über einige wenige Treppenstufen. Diese Wohneinheit verfügt über ein Badezimmer inklusive Badewanne. Der offene Küchen- und Wohnbereich überzeugt mit neuwertigen Küchengeräten und dem direkten Zugang zur Terrasse. Das Schlafzimmer verfügt darüber hinaus über ausreichend Stauraum für Schränke und Kommoden. Die Wohnungen im Erdgeschoss und Souterrain sind vollumfänglich mit Smarthome ausgestattet (Heizung/Beschattung/Beleuchtung/Präsenzmeldung/ Sicherheitstechnik/ Türsprech- Kamera inkl. Handy-App u.v.m.). Die Wohneinheiten im Dach- sowie Obergeschoss sind für eine Smarthomeverwendung vorbereitet. Das gute Angebot wird durch 6 Kfz-Stellplätze, eine Wallbox, E-Bike Parkplätze sowie Abstellflächen im Keller und einen Technikraum sowie Heizungsraum



abgerundet. Die Nettokaltmiete der Immobilie beläuft sich auf ca. 46.400 € p.a.

Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Ausstattung und Details

- \* Neuwertige Einbauküchen
- \* Wärmedämmverbundsystem aus hochwertiger Mineralwolle
- \* Balkon/Terrassen
- \* Smarthome & Smarthomevorbereitung
- \* Wallbox inkl. differenzierter Abrechnungsmöglichkeit
- \* Parkplatz für E-Bikes im Hof
- \* Dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Tageslichtbadezimmer
- \* 3-fach verglaste Kunststofffenster
- \* Sauna
- \* Loggia
- \* diverse Schlafzimmer
- \* 6 KfZ-Stellplätze
- \* 3 Wohneinheiten vollwertig modernisiert
- \* Pelletofenheizung
- \* Zentral gelegen

Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Alles zum Standort

Fischbachtal mit seinem berühmten Schloss Lichtenberg bietet viel Lebensqualität in wunderbarer Natur. Ärztliche Versorgung, Kindergarten, Grundschule und ein reges Vereinsleben finden Sie in Fischbachtal. Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter ein Edeka Supermarkt befinden sich vor Ort. Die weiterführende Schule mit Gymnasium ist im 3 km entfernten Groß-Bieberau zu finden. Die Ballungsraumzentren Darmstadt/Südhessen, Bergstraße und Frankfurt/Rhein-Main sind mit dem Auto sehr gut zu erreichen.

Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 80.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 24177013 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten & Torsten Böttcher

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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