Weiterstadt / Gräfenhausen

PREISREDUZIERUNG! Zweifamilienhaus mit Potential auf großem Grundstück

Objektnummer: 24005020

KAUFPREIS: 444.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 780 m²

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

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

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24005020
Wohnfläche	ca. 169 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1929
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	444.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 126 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	13.11.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	232.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Ein erster Eindruck

TOP ANGEBOT: DER GRUNDSTÜCKSWERT BETRÄGT 507.000 € !!! Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, das ca. 1929 erbaut wurde und in 1966 erweitert wurde. Das großzügige Grundstück erstreckt sich auf ca. 780 m2 in zentraler Lage von Gräfenhausen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ca. 84 m2 Wohnfläche, ein Wohnzimmer, drei Zimmer zur individuellen Nutzung, ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, eine helle Küche, ein Abstellraum und ein großzügiger Balkon. Über das Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung im Obergeschoss. Dort verteilen sich ebenfalls ein Wohnzimmer, drei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Abstellraum, sowie eine geräumige Küche auf ca. 84 m2 Wohnfläche. Auch hier steht Ihnen ein großer Balkon zur Verfügung. Bei weiterem Wohnbedarf ist das Dachgeschoss zum Ausbau bestens geeignet. Das Haus ist vollunterkellert und bietet mit einer Nutzfläche von ca. 74 m2 viel Platz für verschiedenes. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der große Garten in Westausrichtung mit einem Kirschbaum und einem Bauerngarten, ideal für den Anbau von Gemüse und Kräutern geeignet. Zusätzlich verfügt das Grundstück über einen Carport, sowie mehrere Stellplätze im Hof. Ein großzügiges Nebengebäude rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Ausstattung und Details

* helle Räumlichkeiten
* außergewöhnliches Wohnraumkonzept
* Dachgeschoss als Ausbaureserve
* zusätzliches Nebengebäude
* Carport mit weiteren Parkmöglichkeiten im Hof
* großes Grundstück
* Bauerngarten

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Alles zum Standort

Die Stadt Weiterstadt mit ihren Stadtteilen Riedbahn, Braunshardt, Schneppenhausen und Gräfenhausen liegt im Ballungsraum Rhein/Main, 7 km nordwestlich von Darmstadt und 20 km südlich vom Flughafen Frankfurt am Main. Weiterstadt bietet mit der Einkaufsmall Loop 5, verschiedenen Supermärkten und dem Möbelhaus Segmüller viele Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem sind Schulen und Kindergärten schnell zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Der Golfplatz in Büttelborn ist mit 10 Minuten Autofahrt schnell zu erreichen. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Vom nahegelegenen Hauptbahnhof Darmstadt gibt es direkte Bahnverbindungen nach Frankfurt/Hbf. (ca. 25 min). Die Bundesautobahnen A5/A67 sind ca. 5 Minuten entfernt. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen und die Stadt Frankfurt in ca. einer halben Autostunde erreichbar. Man wohnt in Weiterstadt naturnah und doch nur wenige Minuten von der Großstadt Darmstadt entfernt. Darmstadt ist nicht nur eine schöne, sondern auch eine jugendlich und intellektuell geprägte Stadt. Mit ihren vielen Instituten und Forschungszentren hat sie sich traditionell der Wissenschaft und Forschung verschrieben. Zahlreiche Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild. Institutionen wie das Staatstheater, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs sowie Schwimmbäder runden die Freizeitgestaltung ab. Darmstadt ist auch für seine architektonisch einmaligen Jugendstilgebäude überregional bekannt. Die Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe wurde Anfang des 20. Jahrhunderts begründet, eine bemerkenswerte Attraktion mit wertvollen Bauwerken, gekrönt vom Hochzeitsturm. Kein Wunder, dass man hier gern wohnt und arbeitet – in einem soliden, gewachsenen Umfeld mit allem, was man zum Leben braucht.

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 232.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

Objektnummer: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com