

Darmstadt

# Charaktervolles Mehrfamilienhaus: Gepflegt und von guter Qualität

Objektnummer: 25005002



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

**KAUFPREIS: 1.260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 396 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 409 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

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

Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25005002	Kaufpreis	1.260.000 EUR
Wohnfläche	ca. 396 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	14	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	7	Nutzfläche	ca. 475 m <sup>2</sup>
Baujahr	1954	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Stellplatz	4 x Garage		

Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	139.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002



Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954, das in einem guten Zustand erhalten wurde. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 396 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 409 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 14 Zimmern bietet das Haus eine großzügige Raumaufteilung. Die Immobilie umfasst sieben Schlafzimmer und sieben Badezimmer, die den Bewohnern ausreichend Platz und Komfort bieten. Eine gut durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Wohnungen. Das Haus ist vollständig vermietet und erzielt eine Nettokaltmieteinnahme von ca. 54.400 Euro pro Jahr, was es zu einer interessanten Option für Investoren macht. Besonders hervorzuheben sind die vier Balkone, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, frische Luft und entspannte Stunden im Freien zu genießen. Eine großzügige Terrassenfläche auf den Garagen bietet zusätzlichen Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung aller Mieter. Ein weiteres attraktives Merkmal dieser Immobilie ist der nachträglich ausgebaute Dachgeschossbereich, der als eigenständige Wohnung genutzt wird. Diese Erweiterung stellt eine optimale Nutzung des Gebäudes sicher. Die Innenausstattung der Wohnungen beinhaltet teilweise Dielenböden, was ein angenehmes Wohnambiente schafft. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für eine konstante und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu bewerten und bietet eine solide Basis für langfristiges Wohnen. Das Mehrfamilienhaus wurde stets ordentlich gepflegt und ist in einem konsequent guten Zustand. Dies trägt zur dauerhaften Werthaltigkeit des Objektes bei und ist ein Indikator für die hohe Zufriedenheit der aktuellen Mieter. Durch die voll vermieteten Einheiten bietet die Immobilie von Beginn an eine kontinuierliche Einnahmequelle. Dieser Umstand könnte besonders für Anleger attraktiv sein, die nach einer stabilen Investitionsmöglichkeit suchen. Zusammenfassend bietet dieses Mehrfamilienhaus eine ausgewogene Mischung aus Wohnkomfort, solider Bausubstanz und attraktiver Lage. Es besteht die Möglichkeit, die Immobilie nach Vereinbarung zu besichtigen und sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von den Räumlichkeiten und der Umgebung zu verschaffen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns einfach telefonisch oder per E-Mail.

Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Ausstattung und Details

- \* Zentrale und beliebte Lage
- \* Gepflegtes Gebäude
- \* 7 vermietete Wohnungen
- \* 3 vermietete Garagen
- \* u.v.m.



Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in ruhiger Lage im Woogsviertel von Darmstadt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Lichtwiese sind zu Fuß sehr gut erreichbar. Das Naturschwimmbad Woog ist ebenfalls zu Fuß erreichbar. Bis in die Innenstadt von Darmstadt sind es ca. 10 Gehminuten und die Mathildenhöhe (Weltkulturerbedenkmal) ist auch nicht weit entfernt. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Die Bundesautobahnen A5/A67 sind in ca. 5 Minuten zu erreichen. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen in einer halben Autostunde erreichbar. Vom Ostbahnhof aus sind Sie in ca. 20 Minuten in Frankfurt. 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. Viele Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild. 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. Zahlreiche Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs runden die Freizeitgestaltung ab.

Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 139.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.



Objektnummer: 25005002 - 64287 Darmstadt

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