

Darmstadt – Darmstadt Mitte

# REDUZIERT ! Ertragreiches MFH in zentraler Lage

Objektnummer: 25005006



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

KAUFPREIS: 4.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 835 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 26 • GRUNDSTÜCK: 421 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

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

Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25005006	Kaufpreis	4.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 835 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	26	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	23	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	24	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1979	Bauweise	Massiv
Stellplatz	10 x Tiefgarage	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergieverbrauch	95.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.02.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



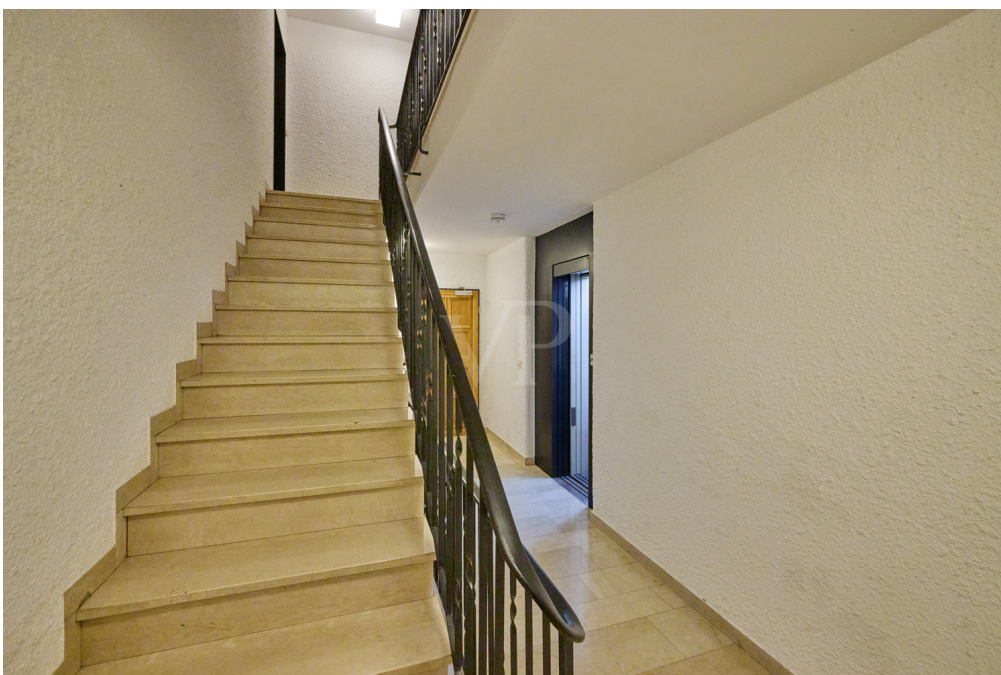
Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



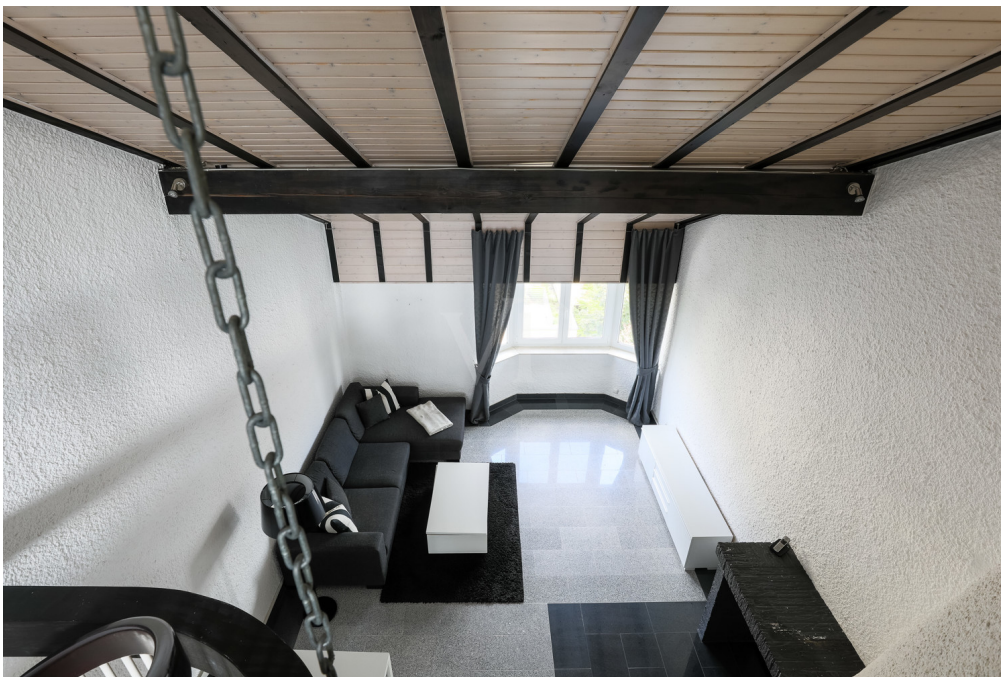
Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und überdurchschnittlich ausgestattete Mehrfamilienhaus mit einem Ladengeschäft wurde in ca. 1979 erbaut und befindet sich in beliebter Citylage. Es verfügt über 20 1-Zimmer-Apartments mit einer Pantry-Küche und einem Duschbad. Sie sind überwiegend mit einem Glattputz und Laminatböden in Eiche- oder Nussbaum-Optik ausgestattet. Die zwei Maisonette-Wohnungen sind mit Granitböden versehen und einer hochwertigen Einbauküche mit Markengeräten. Erwähnenswert sind auch die jeweiligen Dachterrassen Richtung Westen, von denen man einen wunderbaren Blick über die Stadt hat. Der offener Kamin sorgt in einer Wohnung an kalten Tagen für wohlige Wärme. Die zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind aktuell jeweils an Kosmetikerinnen vermietet. Alle Räumlichkeiten werden über eine Elektro-Fußbodenheizung beheizt. Eine in 2012 erbaute Photovoltaik-Anlage (10 KW Peak), welche ins öffentliche Netz einspeist, generiert zusätzliche Einnahmen. Die Jahresmiete netto beträgt derzeit ca. 171.000 €. Aufgrund von Staffelmietverträgen und möglichen Mieterhöhungen bei Neuvermietungen ist eine Steigerung auf bis zu ca. 190.000 € in naher Zukunft möglich. Ab März 2025 sind die Mieteinnahmen bereits bei ca. 178.000 € ! Ein Hausmeisterservice, Schneeräumdienst, Gärtner sowie Reinigungsservice für Treppenhaus sowie Aufzugsservice stehen unter Vertrag und übernehmen die Hauptarbeit in der Liegenschaft. 10 Parkplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung und sind im Kaufpreis inkludiert. Für Fahrräder gibt es ebenfalls Stellmöglichkeiten.

Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Ausstattung und Details

- 1 Maisonette-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) 4.OG/DG
- 1 Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) 4.OG/DG
- 20 1-Zimmer-Apartments mit ca. 27 m<sup>2</sup> bis 32 m<sup>2</sup>
- 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 35 m<sup>2</sup> und ca. 25 m<sup>2</sup> (Kosmetikstudios) EG
- 10 Tiefgaragen-Stellplätze
- 10 Fahrrad-Stellplätze
- 10 Mieterkeller
- 2 Vermieterkeller
- 1 Waschkeller mit Münzsystem (zusätzl. Einnahmen)

Personenaufzug

Photovoltaik-Anlage mit 10 KW Peak (zusätzl. Einnahmen)

Gepflegter Garten zur Gemeinschaftsnutzung

MODERNISIERUNGEN:

- Entwässerung Garten zum regulierten Abfluss des Oberflächenwassers in 2011
- Bau einer Dach-Photovoltaikanlage im Jahr 2012, 10 KW Peak
- Umbau Dachgeschoss durch Teilung einer 180m<sup>2</sup> großen Wohnung in 2 Maisonetten mit 110 und 70 m<sup>2</sup>, separates exklusives Bad für das neue Apartment 23 in 2012
- Aufbereitung Treppenhaus Marmorböden
- Teilung des 60m<sup>2</sup> großen Ladengeschäfts in ein 35m<sup>2</sup> großes Geschäft und eine Wohnung mit 27m<sup>2</sup> in 2012
- Elektronischer Zugang für die Müllabfuhr zum Bereich der Mülltonnen und des Containers in 2014
- Einbau einer Empore im Flurbereich des Ap22, DG, 2021
- DA-Wohnung, Ap23: Erneuerung Westfenster (Küche und Terrasse), 2021
- Einbau fernüberwachter Rauchmelder in allen Wohnung und Treppenhaus durch Firma Extern
- Aufzug Notruf Einrichtung und Lichtschrankentechnik
- Verputz- und Malerarbeiten Fassade EG, Einfahrt, Fahrradbereich in 2024
- Bei Bedarf bei Mieterwechsel neue Pantry-Küche und zeitgemäße Fußböden (Laminat Eiche- Nussbaum-Optik), Glattputz statt Raufaser-Tapete der Wände
- Austausch des Aufzugmotors in 2024

Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in der beliebten Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe des Klinikums/Ärztshauses sowie von Einkaufs- und Sportmöglichkeiten. Es bietet mit seiner sehr guten Infrastruktur viele Möglichkeiten. Eine optimale Anbindung an den ÖPNV zur TU und h\_da ist gegeben. Auch sind zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants sowie Apotheken fußläufig erreichbar. Zum Relaxen befindet sich in Laufnähe der Herrngarten. Die kreisfreie Stadt Darmstadt hat momentan ca. 160.000 Einwohner und hat sich in kürzester Zeit zur Technologiestadt entwickelt. Den Titel Wissenschaftsstadt hat sie seit 1997 inne. Bekannt ist Darmstadt auch von seinen Universitäten. Darmstadts Wahrzeichen die Mathildenhöhe mit dem Museum Künstlerkolonie, dem Fünffingerturm sowie der Russischen Kapelle sind touristische Highlights und auf dem Weg zum Unesco-Welterbe. Das Landesmuseum, das Staatstheater, das Kongresszentrum sowie das Jugendstilbad sind weitere Sehenswürdigkeiten. Auch Freizeitaktivitäten sind genügend vorhanden, vom kleinen, natürlichen Badesee bis nahegelegene Waldgebiete. Auch die Anbindung zu den Autobahnanschlüssen A5 und A67 ist mit dem Auto in ca. 8 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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: 25005006 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## 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)