

Messel

# Solides 1-Zimmer-Apartment in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 24005035



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

PRIX D'ACHAT: 89.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24005035
Surface habitable	ca. 33 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	4
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	89.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2025	Classement énergétique	D

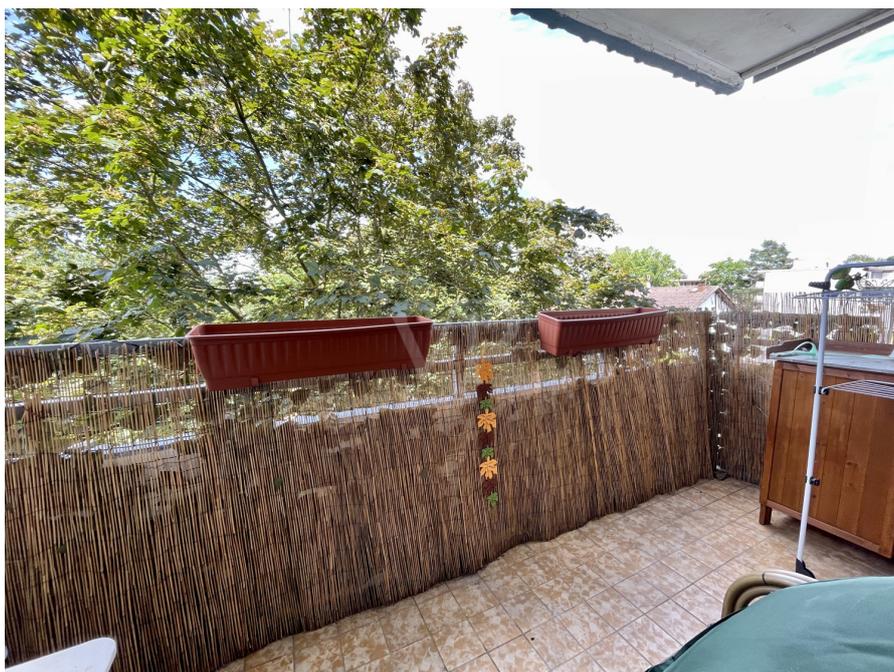
CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## La propriété



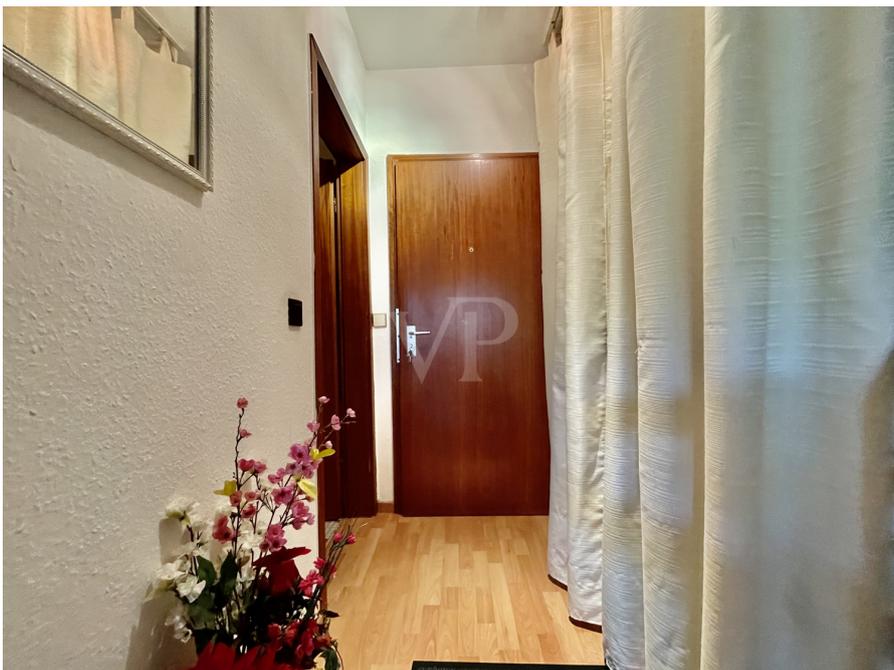
CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## La propriété



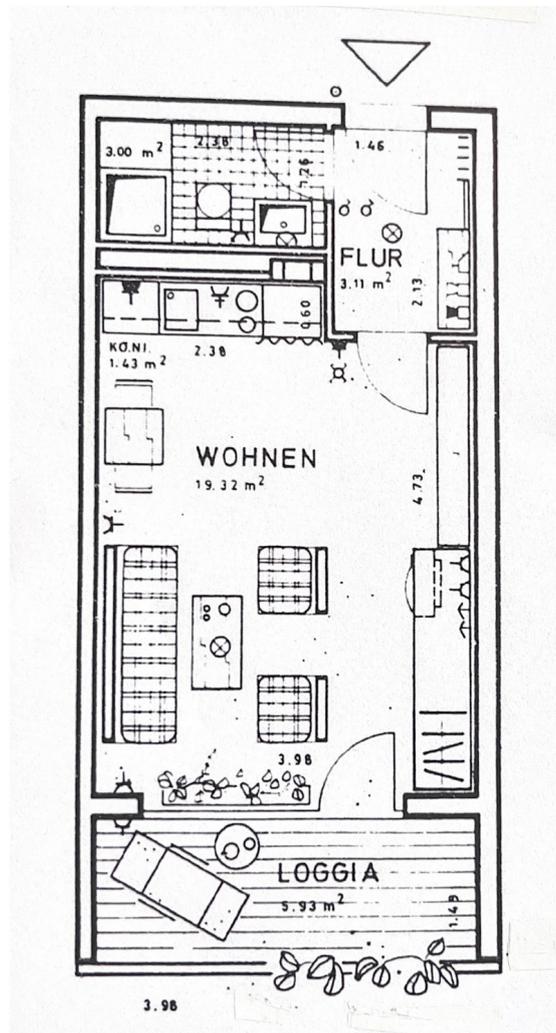
CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## Une première impression

Diese gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 33 m<sup>2</sup> besticht durch ihre gute und zentrale Lage in Messel. Das Objekt befindet sich in einer Wohnanlage mit 80 Wohnungen. Die Wohnung verfügt über ein helles und freundliches Zimmer, in dem sich das Schlafzimmer und der Wohnbereich befinden. Die Küchenzeile ist ebenfalls in diesen Bereich integriert (Küche ist Eigentum der Mieterin). Durch das in 2024 erneuerte Fensterelement gelangt viel Tageslicht in die Wohnung, was eine angenehme Atmosphäre schafft und durch die Dreifachverglasung eine energetische Verbesserung bewirkt. Zusätzlich wurde im Jahr 2019 die Heizung ausgetauscht sowie in 2024 das Dach saniert, um den Energieverbrauch zu optimieren. Ein Highlight der Immobilie ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne, auf dem man die Sonne und den Ausblick auf die Umgebung genießen kann. Des Weiteren gehört zu der Wohnung ein Außen-Stellplatz, der ebenfalls vermietet ist. Außerdem ist der Wohnung ein eigener Kellerraum zugeordnet. Die Wohnung ist langjährig vermietet und eignet sich bestens als Kapitalanlage. Die Kaltmieteinnahmen betragen ca. 4.733 €/Jahr. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie in gutem Zustand, die in einer attraktiven Lage liegt.

CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## Détails des commodités

- \* Gepflegte Wohnung
- \* Erneuerter/s Bodenbelag und Fensterelement sowie Dachsanierung in 2024
- \* Schöner, großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne
- \* Außen-Stellplatz
- \* Langjährig vermietet

**CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in Messel in ruhiger und zentraler Lage. Messel liegt ca. 8 km östlich von Darmstadt und 20 km südlich von Frankfurt mit direktem Zugang an die Metropole Frankfurt und dem Wirtschaftsstandort Rhein/Main. Über die Bahnverbindungen und die nahe gelegene, ausgebaute Schnellstraße B45 ist Messel direkt mit Frankfurt bzw. Darmstadt angeschlossen. Die Gemeinde genießt weltweite Bekanntheit aufgrund des gleichnamigen UNESCO-Weltnaturerbes der Grube Messel, in der seit dem 19. Jh. Ausgrabungen von Dinosauriern stattfinden, die bereits mehrere Millionen Jahre alt sind. Messel bietet eine Fülle von Einzelhandelsgeschäften, Schulen, in der Nachbarortschaft ein Behördenzentrum und eine Fachhochschule. Große Freizeitmöglichkeiten bieten diverse Vereine und der nahe gelegene Wald mit einem gut ausgebauten Netz an Rad- und Wanderwegen. Infrastruktur (im Umkreis von 5 km): Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24005035 - 64409 Messel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)