

Weiterstadt

# Gepflegtes MFH im Herzen Weiterstadts

????????? ??????????: 23005060



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

???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 342 m<sup>2</sup> • ??????????: 14 • ??????? ????: 562 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	23005060	????? ???????	950.000 EUR
????????????	ca. 342 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	14		
?????????????? ??? ????????????	6	????? ???????????????	2018
????????????	6	?????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1970	??????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ???????, 4 x ?????	??????	
		????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.05.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



??????? ???????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

??? ?????? ???????????

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Weiterstadt. Das Mehrfamilienhaus aus den 1970er Jahren besticht durch modernisierte Innenräume und ein aktuelles Wärmegewinnungskonzept. Das Mehrfamilienhaus gliedert sich auf insgesamt 6 separate Wohneinheiten auf. Die beiden ca. 75qm großen Wohneinheiten sind allesamt in ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbadezimmer aufgeteilt. Die etwa 42,46 und 48 qm großen Wohneinheiten teilen sich in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche sowie Tageslichtbadezimmer auf. Weiterhin verfügt die ca. 56qm große Wohnung im Dachgeschoss über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die Wohneinheiten wurden grundlegend modernisiert und sind allesamt mit einem hochwertigen Laminatboden sowie einer Gegensprechanlage ausgestattet. Die Netto-Mieteinnahmen belaufen sich auf 49.800 € p.a. Das gelungene Wohnkonzept wird durch eine Doppelgarage und darüber hinaus diverse Kfz-Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof abgerundet.

???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

????????????????? ??? ??????????

- \* Tageslichtbäder mit Badewanne und integrierter Dusche
- \* Balkon
- \* Stellplatzflächen
- \* Doppelgarage
- \* Sukzessive Modernisierungsmaßnahmen

??????? ???????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

??? ??? ??? ???????????

Weiterstadt ist eine hessische Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie liegt sechs Kilometer nordwestlich der kreisfreien Stadt Darmstadt und 20 Kilometer südlich vom Frankfurter Flughafen. Weiterstadt besteht aus vier Stadtteilen und der Kernstadt. Mit ihren ca. 26.000 Einwohnern ist Weiterstadt nach Griesheim und Pfungstadt die drittgrößte Stadt im Landkreis. Diese Immobilie liegt in Weiterstadt-Kernstadt. Ein Bioladen ist in unmittelbarer Umgebung zu erreichen. Weiterstadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 42. Durch die B 42 ist Weiterstadt gut mit Darmstadt und Groß-Gerau sowie den Bundesautobahnen 5 und 67 verbunden. Der Frankfurter Flughafen liegt ca. 30 Autominuten von Weiterstadt entfernt. Die Stadt Weiterstadt ist von Getreide-, Erdbeer und Spargel-Feldern und vom Wald umgeben und bietet die Möglichkeit nach dem Alltagsstress Entspannung im Grünen zu finden. Wer eine zentrale und trotzdem verhältnismäßig ruhige Wohnlage sucht, für den ist diese Immobilie in Weiterstadt-Kernstadt genau das richtige: Zu den Autobahnanschlüssen sind es 5 min mit dem Auto. Den nahegelegenen Stadt-Wald und die Felder erreicht man nach 5 Gehminuten. Die Haltestelle für den Bus in die Darmstädter Innenstadt und zum Hauptbahnhof Darmstadt ist zirka 300 m (4 Gehminuten) vom Haus entfernt. Der Bus fährt ca. 20 min bis zum Hauptbahnhof Darmstadt. Von dort hat man Anbindung nach Frankfurt, Mannheim und Heidelberg. In zirka 30 Fußminuten erreichen Sie den Weiterstädter Bahnhof mit der Linie Aschaffenburg - Wiesbaden HBF (RB 75). Mit dem Zug ist man in zirka 40 Minuten in Wiesbaden und in etwa 60 Minuten in Aschaffenburg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehrere gemütliche Restaurants liegen in der näheren Umgebung und sind in wenigen Fuß- oder Radminuten von der Immobilie erreichbar. Einkaufszentren wie Kaufland, Aldi, Dm und Deichmann sind 500 m (6 Gehminuten) vom Haus entfernt. Weiterhin verfügt Weiterstadt über ein großes Industriegebiet mit zahlreichen Autohäusern und Geschäften wie Metro, Segmüller, Kölle Zoo, Media Markt oder der Shopping Mall Loop 5. Weiterhin ist ein Bio-Lebensmittelmarkt fußläufig erreichbar. Weiterstadt verfügt über mehrere Kindergärten sowie Krippen und Spielplätzen, die ebenfalls fußläufig vom Haus erreichbar sind sowie über eine Grund- und eine weiterführende Gesamtschule, einen Sportverein und ein großes Freizeitangebot, so dass für eine junge Familie bestens gesorgt ist. Als Information darf ein Hinweis auf das "Kommunale Kino" und das „Schwimmbad“ nicht fehlen.



??????? ???????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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.

???????? ??????????: 23005060 - 64331 Weiterstadt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)