

Weiterstadt

## Charmantes EFH in guter Lage

????????? ??????????: 24005021

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 200 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

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

???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24005021	????? ???????	289.000 EUR
????????????	ca. 134 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????????	5	?????????	???????
????????????	2	?????????????	???????
????? ??????????????	1948	????????????????????????????	ca. 41 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		????????	????????

???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

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

?????????? ??????????	????????? ????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ???????????	432.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.04.2034	????????????? ???????????????? ???????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2008

???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

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

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich auf einem WEG-Grundstück zusammen mit dem Hinterhaus und besticht durch seinen charmanten Charakter. Mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> bietet es großzügigen Raum zur individuellen Gestaltung. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem geräumigen Eingangs- bzw. Garderobenbereich. Weiter geht es in den Flur und rechter Hand befinden sich zwei ansprechende Zimmer, die als Wohn- und Kinderzimmer genutzt wurden. Auf der linken Seite befindet sich die großzügige Küche, die genügend Platz zum Kochen und Essen gleichermaßen offeriert. Von hier aus erreichen Sie ein weiteres Zimmer sowie den überdachten Balkon, von dem Sie über ein paar Treppen direkt den Hof erreichen können. Ein Vorgarten mit Grünfläche ist ebenfalls vorhanden und ist individuell nutzbar. Das Tageslichtbad mit Wanne vervollständigen das Raumprogramm auf dieser Ebene. Über eine schöne Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, das über ein großes Zimmer zur Straße hin verfügt sowie gegenüber eine weitere Essküche mit einem abgetrennten Bereich. Weiter geht es in die zwei Anbauzimmer, die über eine optimale Größe verfügen. Ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne ist ebenfalls auf dieser Etage vorhanden. Im Untergeschoss stehen Ihnen Abstellmöglichkeiten sowie der Heizungsraum und Waschkraum zur Verfügung. Aktuell dient auch der nicht ausgebaute Dachboden zusätzlich als Abstellfläche. Die bestehende Heizungsanlage ist defekt und wurde aufgrund des neuen Gebäudeenergiegesetzes nicht repariert, da evtl. von den neuen Eigentümern ein Austausch gewünscht wird ! Das Haus ist sanierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick lässt sich aus diesem Haus ein schönes Zuhause für eine Familie oder ein Paar schaffen.

???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

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

- \* Charmantes freistehendes Haus auf WEG-Grundstück mit Hinterhaus (sanierungsbedürftig)
- \* Potenzial zur eigenen Verwirklichung
- \* Großzügige Räume
- \* 2 Tageslichtbäder
- \* Überdachter Balkon mit Zugang zum Hof



???????? ??????????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

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

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in der Kernstadt von 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. 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 ca. 6 Autominuten 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. 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.

??????? ???????: 24005021 - 64331 Weiterstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 432.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24005021 - 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)