

Weiterstadt

# Herrliches Grundstück mit einem freistehenden EFH

???????? ??????????: 24005017



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

???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 187,06 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ??????? ????: 765 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

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

???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24005017	????? ???????	849.000 EUR
????????????	ca. 187,06 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	5.5	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,00 % (inkl.
????????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1979		beurkundeten
?????? ??????????????	2 x ?????????????	?????????	Kaufpreises
	?????? ??????????????,	?????????????	
	1 x ????????	????????????????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>
		???????	
		?????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	15.04.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1979

???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????





???????? ?????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



????????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????



???????? ????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

?? ????????





???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

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

Das gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 187.06 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich auf einem ca. 765 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 1979 fertiggestellt. Das Haus verfügt über 5.5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem gibt es 2 Balkone/Terrassen, auf denen Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Fassade, der Heizungsanlage sowie der Bäder. Die Haustechnik des Hauses umfasst eine Solaranlage, eine Alarmanlage und eine automatische Bewässerungsanlage im Garten. Das Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Nutzung als Hobbyräume bietet. Des Weiteren stehen Ihnen eine Garage und 2 Stellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Die 2 modernen Bäder sowie das Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag. Die 2 Terrassen und der großzügige Garten laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen. Zusätzlich sorgt der Kamin im Wohnbereich für wohlige Wärme in der kühleren Jahreszeit. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die Chance, in einem gepflegten und modernisierten Zuhause zu leben, das Platz für die ganze Familie bietet. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sowie die technischen Ausstattungen machen dieses Haus zu einer interessanten Immobilie, die einen Besichtigungstermin wert ist.

???????? ??????????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

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

- \* Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren, darunter die Erneuerung der Fassade, der Heizungsanlage sowie der Bäder
- \* Umfangreiche Haustechnik: Solaranlage, Alarmanlage, automatische Bewässerungsanlage im Garten
- \* 2 moderne Bäder und 1 Gäste-WC
- \* Vollständig unterkellert für zusätzlichen Stauraum oder Hobbyräume
- \* 2 Terrassen und großzügiger Garten für entspannte Stunden im Freien
- \* 1 Garage und 2 Stellplätze für Ihre Fahrzeuge

??????? ???????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

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

Die Stadt Weiterstadt mit ihren Stadtteilen Riedbahn, Braunshardt, Schneppenhausen und Gräfenhausen liegt im Ballungsraum Rhein/Main, 7 km nordwestlich von Darmstadt und 20 km südlich vom Flughafen Frankfurt am Main. Weiterstadt bietet mit der Einkaufsmall Loop 5, verschiedenen Supermärkten und dem Möbelhaus Segmüller viele Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem sind Schulen und Kindergärten schnell zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Der Golfplatz in Büttelborn ist mit 10 Minuten Autofahrt schnell zu erreichen. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Vom nahegelegenen Hauptbahnhof Darmstadt gibt es direkte Bahnverbindungen nach Frankfurt/Hbf. (ca. 25 min). Die Bundesautobahnen A5/A67 sind ca. 5 Minuten entfernt. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen und die Stadt Frankfurt in ca. einer halben Autostunde erreichbar. Man wohnt in Weiterstadt naturnah und doch nur wenige Minuten von der Großstadt Darmstadt entfernt. 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. Zahlreiche Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild. Institutionen wie das Staatstheater, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs sowie Schwimmbäder runden die Freizeitgestaltung ab. 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.

??????? ???????: 24005017 - 64331 Weiterstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

???????? ??????????: 24005017 - 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)