

Messel

# Solides 1-Zimmer-Apartment in zentraler Lage

Número da propriedade: 24005035



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

PREÇO DE COMPRA: 89.500 EUR • ÁREA: ca. 33 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## Numa vista geral

Número da propriedade	24005035
Área	ca. 33 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	4
Quartos	1
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	89.500 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.04.2025	Classificação energética	D

Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## O imóvel



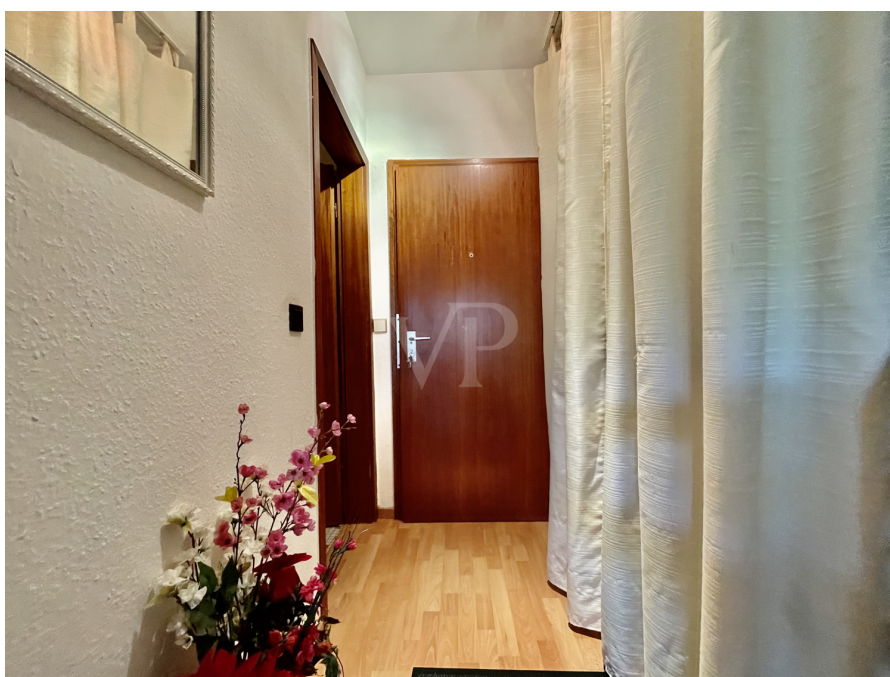
Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## O imóvel



Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## O imóvel



Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## O imóvel





Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## O imóvel





Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24005035 - 64409 Messel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)