Weiterstadt / Gräfenhausen

Solides Dreifamilienhaus – voll vermietet

Objektnummer: 26005025



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26005025
Wohnfläche	ca. 224 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2009
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 224 m² eine interessante Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Das Haus wurde im Jahr 2009 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 250 m² steht Ihnen zudem genügend Außenbereich zur Verfügung.

Das Objekt erstreckt sich über drei abgeschlossene Wohneinheiten, wodurch eine vielseitige Nutzung ermöglicht wird. Die gesamte Immobilie ist aktuell voll vermietet und erzielt eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 30.000 Euro. Die drei Wohnungen sind jeweils separat zugänglich und bieten eigenen Wohnkomfort.

Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss besticht mit einer großzügigen Fläche von ca. 110 m². Hier finden Familien oder Wohngemeinschaften viel Platz zur freien Entfaltung. Die helle Atmosphäre in den Räumen wird durch die vorhandenen Fenster zusätzlich unterstützt. Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 57 m² Wohnfläche und eignet sich optimal für Paare oder kleine Familien. Im Untergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 56 m², die eine praktische Raumaufteilung bietet.

Insgesamt sind in diesem Mehrfamilienhaus acht Zimmer vorhanden, darunter vier Schlafzimmer, die sich auf die einzelnen Einheiten verteilen. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet. Besonders komfortabel sind die Tageslichtbäder mit Fenster, die für eine angenehme Beleuchtung und ein gutes Raumklima sorgen. An allen Fenstern sind Rollläden angebracht, die zusätzlichen Schutz und Komfort bieten.

Für den reibungslosen Alltag stehen den Bewohnern insgesamt drei Stellplätze zur Verfügung. Dies ermöglicht ein unkompliziertes Parken direkt am Haus. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs.

Da es sich um ein gepflegtes Haus handelt, ist kein unmittelbarer Renovierungsbedarf gegeben. Die drei voneinander getrennten Wohneinheiten bieten potenziellen Käufern flexible Nutzungsmöglichkeiten: sei es zur vollständigen Vermietung, als Kombination aus Eigennutz und Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Lage, das Baujahr sowie der aktuelle Zustand machen dieses Objekt zu einer interessanten Immobilie. Die Ausgewogenheit zwischen Wohnfläche, Grundstück und Nutzungskonzept spricht besonders Kapitalanleger und Familien an, die auf der Suche nach einer langfristig nutzbaren Immobilie sind.

Gerne stellen wir Ihnen bei Interesse weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses ansprechende Mehrfamilienhaus Ihnen bietet.

Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Ausstattung und Details

* Gepflegtes Dreifamilienhaus
* Drei abgeschlossene Wohneinheiten
* Voll vermietet netto Kaltmiete von ca. 30.000 Euro p.a.
* OG/DG Wohnung ca. 110 m²
* Erdgeschosswohnung ca. 57 m²
* Untergeschosswohnung ca. 56 m²
* Balkon
* Tageslichtbäder mit Fenster
* Rollläden an allen Fenstern
* Drei Stellplätze

Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Alles zum Standort

Weiterstadt-Gräfenhausen überzeugt durch seine kontinuierliche Entwicklung und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld sorgt. Die unmittelbare Nähe zu Darmstadt eröffnet vielfältige berufliche Perspektiven, insbesondere in den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft und Technologie. Gleichzeitig bietet die gewachsene Infrastruktur sowie das grüne, ruhige Umfeld eine hohe Lebensqualität. Hier verbinden sich naturnahe Wohnatmosphäre und urbane Anbindung auf attraktive Weise.

Das Umfeld ist geprägt von einer guten Nahversorgung, kurzen Wegen und einer funktionierenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie medizinische Einrichtungen und Apotheken in unmittelbarer Nähe.

Mehrere Bushaltestellen gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Besonders hervorzuheben ist zudem die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen Bundesautobahn 5 und Bundesautobahn 67, die eine zügige Verbindung in Richtung Frankfurt, Darmstadt, Mannheim und das gesamte Rhein-Main-Gebiet ermöglichen. Damit ist der Standort auch für Berufspendler äußerst attraktiv.

Darüber hinaus bieten Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Insgesamt präsentiert sich Weiterstadt als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität – ideal für alle, die eine ruhige Umgebung mit sehr guter Infrastruktur, schneller Autobahnanbindung und Nähe zur Stadt schätzen.

Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Sonstige Angaben

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.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.

Objektnummer: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com