Darmstadt / Eberstadt

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 26005081



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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

Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26005081
Wohnfläche	ca. 76 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	18.04.2030
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	104.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

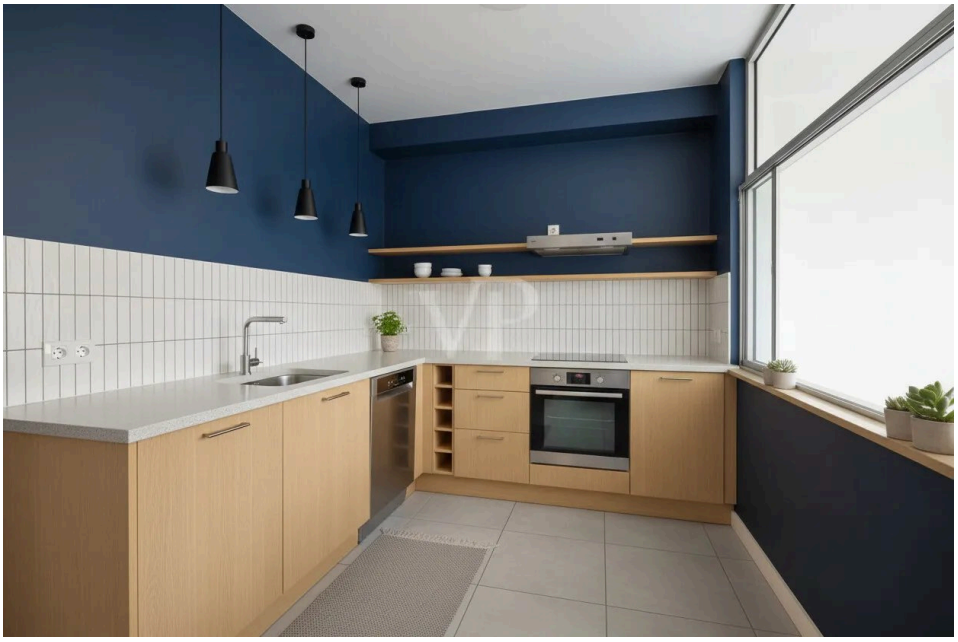
Die Immobilie





Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser ansprechenden Etagenwohnung aus dem Baujahr 1986, die sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses befindet. Auf ca. 76 m² Wohnfläche erwartet Sie ein gut durchdachtes Wohnambiente mit drei gut geschnittenen Zimmern.

Zwei der Zimmer lassen sich flexibel nutzen – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder praktisches Arbeitszimmer. Das dritte Zimmer bietet ausreichend Raum für ein großzügiges Wohnzimmer, in dem Sie entspannte Stunden verbringen oder Gäste empfangen können. Dank der Rollläden an allen Fenstern lassen sich die Licht- und Sichtverhältnisse individuell steuern.

Ein besonderes Komfortmerkmal dieser Wohnung ist die Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und ein angenehmes Raumklima schafft. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der den Wohnraum nach draußen erweitert und zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung oder für geselliges Verweilen bietet.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine jährliche Nettokaltmiete von 12.588 €. Zusätzlich wird mit dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz eine monatliche Mieteinnahme von 80 € erzielt. Daraus ergeben sich weitere jährliche Mieteinnahmen von 960 € und somit eine gesamte jährliche Nettokaltmiete von 13.548 €. Damit eignet sich die Immobilie hervorragend als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand. Auch die gemeinschaftlichen Bereiche sind ordentlich gestaltet und tragen zu einem angenehmen Wohnumfeld bei. Der Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoss erfolgt über das gepflegte Treppenhaus.

Zusammengefasst präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Kapitalanlage für alle, die Wert auf einen durchdachten Grundriss, eine komfortable Ausstattung und zusätzliche Mieteinnahmen legen. Die Kombination aus Fußbodenheizung, Balkon, praktischem Abstellraum und Tiefgaragenstellplatz macht diese Wohnung besonders interessant.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Ausstattung und Details

* Gepflegtes Mehrparteienhaus
* Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
* Fußbodenheizung
* Balkon
* Rollläden an allen Fenstern
* Eigener Abstellraum im Keller
* Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

Alles zum Standort

Darmstadt-Eberstadt vereint auf besondere Weise die Nähe zur Stadt mit einem Leben im Grünen. Mit etwa 22.000 Einwohnern zählt der südlich gelegene Stadtteil zu den gefragten Wohnlagen Darmstadts und überzeugt durch seine angenehme Atmosphäre sowie eine hohe Lebensqualität. Direkt vor der Haustür eröffnen sich attraktive Naherholungsgebiete – darunter der idyllische Blütenweg mit beeindruckendem Blick zur Burg Frankenstein, einem beliebten Ausflugsziel in der Region.

Auch infrastrukturell ist Eberstadt bestens aufgestellt: Der eigene Bahnhof schafft schnelle Verbindungen unter anderem nach Frankfurt am Main, Heidelberg und Mannheim. Straßenbahnlinien sorgen für eine direkte Anbindung an die Darmstädter Innenstadt, während die Nähe zu den Bundesstraßen B3 und B426 sowie zur Bundesautobahn A5 eine flexible Mobilität mit dem Auto ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz innerhalb des Stadtteils und in die umliegenden Orte.

Darüber hinaus bietet Eberstadt vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein großzügiges Freibad sowie zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen. Familien schätzen besonders das umfangreiche Bildungsangebot mit mehreren Grundschulen, weiterführenden Schulen und dem renommierten Schuldorf Bergstraße in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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: 26005081 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

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