Griesheim

# 3-Familienhaus in zentraler Lage

***Objektnummer: 24005025***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 729.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 211 m² • **ZIMMER:** 8.5 • **GRUNDSTÜCK:** 397 m²

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**


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

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24005025 |
| Wohnfläche | ca. 211 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8.5 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 729.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 73 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 14.02.2033 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 189.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022 |

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Ein erster Eindruck

Dieses 3-Familienhaus wurde in 1965 erbaut und befindet sich in zentraler Lage mit sehr gut angebundenem öffentlichen Verkehrsnetz. Die 3 Wohnungen sind bereits nach WEG aufgeteilt und deshalb gleichermaßen für Familien und Investoren interessant. Das Haus wurde sukzessive modernisiert, zuletzt im Jahr 2022 mit dem Austausch der Heizung und Wasserleitungen. Weitere Modernisierungen fanden unter anderem 2019 an der Hauselektrik und 2017 am Dachflächenfenster statt. Eine der Besonderheiten des Hauses ist der beheizte Wintergarten im Erdgeschoss, der zusätzlichen Raum bietet. Derzeit sind zwei Parteien (im 1. OG und DG) vermietet, was lukrative Mieteinnahmen generiert. Für Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage sowie zwei separate Außenstellplätze zur Verfügung. Die Nettokalt-Mieteinnahmen belaufen sich bei Vermietung aller Wohnungen auf ca. 28.000 €/Jahr. Das Haus ist in gutem Zustand, bietet jedoch auch die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen renoviert und modernisiert zu werden. Die Lage des Hauses ist zentral und gut angebunden, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als interessante Investitionsmöglichkeit mit großem Potenzial oder als Mehrgenerationenhaus mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Ausstattung und Details

* Zentrale und verkehrsgünstige Lage in Griesheim
* Sukzessive Modernisierungen
* Beheizter Wintergarten im EG
* 2 Parteien vermietet (1. OG und DG)
* Einzelgarage mit Stellplatz davor
* 2 separate Außenstellplätze

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Alles zum Standort

Das 3-Familienhaus liegt sehr zentral mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Straßenbahn ist in 1 Minute zu Fuß erreichbar. Die Stadt Griesheim mit ihren über 28.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg und liegt im Herzen des Rhein-Main-Neckar-Raums. Griesheim erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 2.155 Hektar, die an die Naherholungsgebiete des Hessischen Rieds, der Hessischen Bergstraße und des Odenwalds angrenzen. Über zwei Autobahn-Anschlussstellen ist Griesheim optimal an das Ballungsgebiet Rhein-Main-Neckar und an den Frankfurter Flughafen angebunden. Die freundliche, offene Stadt ist in den letzten Jahrzehnten organisch rund um ihren schönen Stadtkern gewachsen. Die Griesheimer sind stolz darauf, dass ihre Heimatstadt ihren ursprünglichen und sympathischen Charakter bewahren konnte und ein überschaubarer Ort blieb, in dem es sich ruhig und sicher leben und arbeiten lässt. Die Stadt bietet ein gesundes soziales Umfeld mit einer außergewöhnlich guten Infrastruktur und familienfreundlichen Neubaugebieten.

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 189.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist F.
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.

**Objektnummer: 24005025 - 64347 Griesheim**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39  Darmstadt
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com