

Weiterstadt

Energieeffizient wohnen: Gepflegtes EFH mit Garten & Terrassen

Objektnummer: 26005060



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 274 m²

Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

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

Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26005060
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	490.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	74.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1984 bietet ca. 140 m² Wohnfläche auf einem ca. 274 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten, kontinuierlich instand gehaltenen Zustand. 2024 wurde eine neue Hebeanlage installiert, eine Geschossdämmung im Dachgeschoss sorgt für ein angenehmes Wohnklima und unterstützt die Energieeffizienz.

Der aktuelle Grundriss umfasst zwei abgeschlossene Zimmer sowie ein Durchgangszimmer im OG und eignet sich damit besonders für Paare oder eine kleine Familie. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich das dritte Zimmer beispielsweise durch Trockenbau separat erschließen.

Mittelpunkt des Hauses ist die großzügige, offen gestaltete Wohnküche mit moderner Thekenküche, bodentiefen Fenstern, elektrischen Rollläden und direktem Zugang zu den Terrassen. Das Tageslichtbad verfügt über Dusche und Badewanne, integrierte Wandschränke bieten zusätzlichen Stauraum.

Der ausgebaut Keller eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder Stauraum. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung.

Zwei Sonnenterrassen, eine elektrische Markise und der gepflegte Garten schaffen attraktive Außenbereiche. Die Bewässerungsanlage wird über eine eigene Brunnenanlage gespeist. Ein Geräteschuppen sowie ein Carport ergänzen das Angebot.

Eine gepflegte Immobilie mit großzügigem Wohnbereich, attraktiven Außenflächen und einem flexibel anpassbaren Grundriss – ideal für Käufer, die Wert auf Wohnqualität und eine solide Substanz legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Immobilie gerne persönlich.

Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Ausstattung und Details

- * Ansprechende, offene Wohnküche mit Theke
- * Elektrische Rollläden
- * Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- * Geschossdeckendämmung im DG
- * Sonnenterrasse mit Markise
- * Zahlreiche Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum
- * Bewässerungsanlage im Garten, gespeißt über einen Brunnen für eine ressourcenschonende Bewässerung
- * Neue Hebeanlage (2024 installiert)
- * Carport

Objektnummer: 26005060 - 64331 Weiterstadt

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: 26005060 - 64331 Weiterstadt

Weitere Informationen

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: 26005060 - 64331 Weiterstadt

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