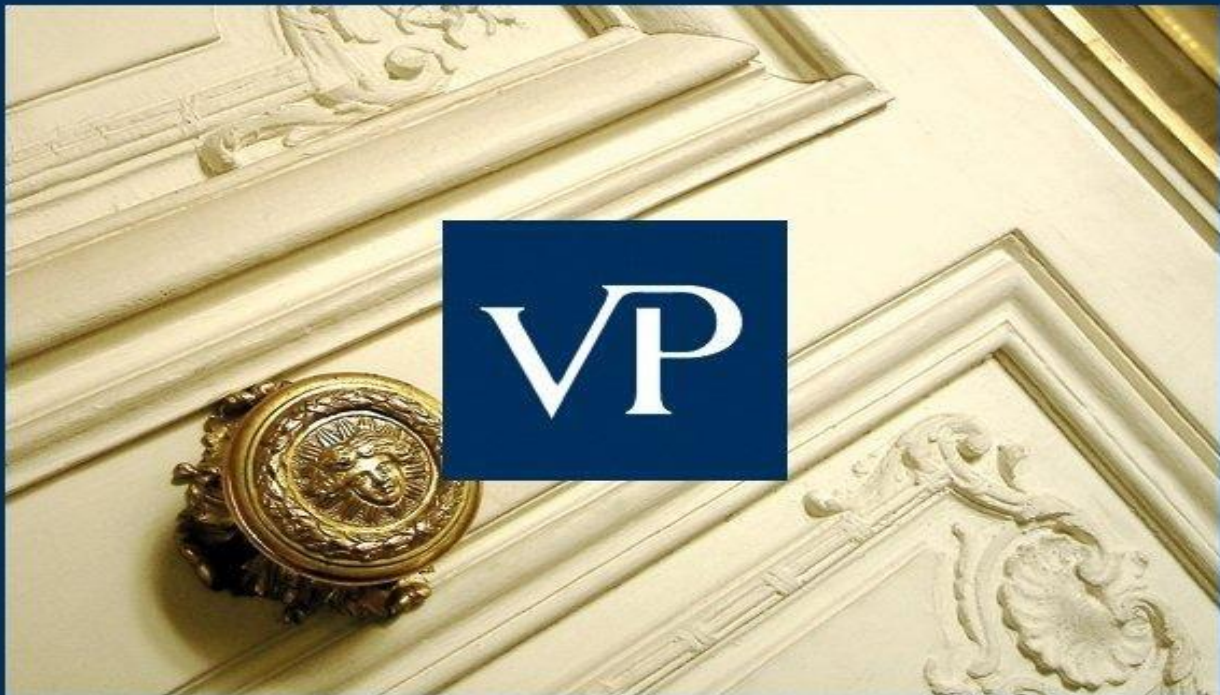


Darmstadt / Eberstadt

# Attraktive Kapitalanlage in Darmstadt-Eberstadt - zuverlässig vermietet

Objektnummer: 26005032



KAUFPREIS: 150.000 EUR • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

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

**Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26005032</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>150.000 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>
		<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2019</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>

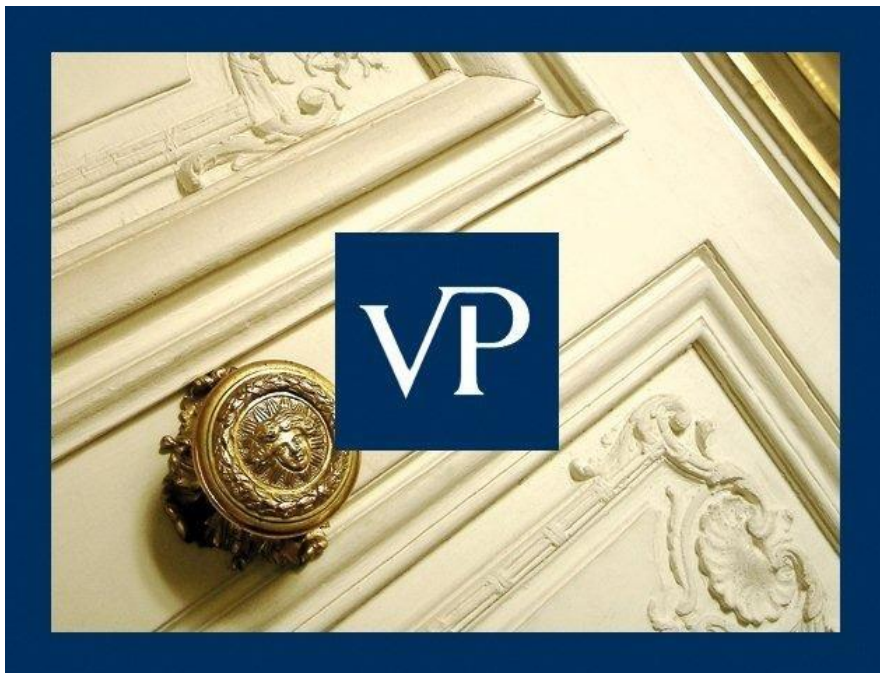
Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.08.2035	Endenergieverbrauch	146.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte und langfristig vermietete Gewerbeinheit in gut sichtbarer Lage von Darmstadt-Eberstadt. Die Ladenfläche befindet sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1968 innerhalb einer gewachsenen Wohn- und Geschäftsanlage mit gemischter Nutzungsstruktur und guter alltäglicher Frequenz.

Das Umfeld ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern, kleineren Geschäften, Dienstleistungsangeboten sowie Gastronomie innerhalb der Anlage und bietet damit attraktive Rahmenbedingungen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen. Die Einheit profitiert insbesondere von ihrer Präsenz im Straßenbild sowie der guten Wahrnehmbarkeit für Anwohner und Laufkundschaft.

Ein wesentliches Merkmal der Immobilie ist die großzügige Schaufensterfront zur Straßenseite. Sie sorgt nicht nur für eine ansprechende Außenwirkung, sondern auch für eine helle und freundliche Atmosphäre innerhalb der Verkaufsfläche. Der offen gestaltete Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung und lässt sich an unterschiedliche Gewerbekonzepte anpassen. Eine gastronomische Nutzung ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht vorgesehen.

Ergänzt wird die Fläche durch einen separaten Nebenraum mit Teeküche sowie ein WC für Personal und Kunden. Die Ausstattung ist funktional, gepflegt und auf eine langfristige Nutzung ausgelegt.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Im Jahr 2019 erfolgte die Erneuerung der Schaufensteranlagen sowie der Eingangstür. Die rückwärtigen Fenster wurden bereits 2016 ausgetauscht. Dadurch präsentiert sich die Einheit heute in einem insgesamt gepflegten Zustand.

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Die aktuelle Mieterin nutzt die Fläche und beabsichtigt, das Mietverhältnis fortzuführen. Die jährliche Kaltmiete beträgt aktuell 9.600 €. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 320 €.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin wurden die Exposé-Bilder KI-gestützt virtuell leergeäumt.

Die Kombination aus bestehender Vermietung, sichtbarer Lage und gewachsenem Umfeld macht diese Gewerbeinheit zu einer interessanten Kapitalanlage im Darmstädter Süden.

**Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Ausstattung und Details**

- \* großzügige Schaufensterfront mit guter Sichtbarkeit
- \* helle, lichtdurchflutete Verkaufsfläche
- \* offener und flexibel nutzbarer Grundriss
- \* gepflegter Zustand
- \* modernisierte Fenster und Türen
- \* Nettokaltmiete von 9.600 € p.a.
- \* zentrale Lage in Darmstadt-Eberstadt in gewachsenem Wohn- und Geschäftsumfeld

**Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Alles zum Standort**

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 23.000 Einwohnern, der im Süden der Stadt liegt und im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim und im Westen an die Gemeinde Pfungstadt grenzt. Südöstlich von Eberstadt befindet sich die Burg Frankenstein. Hier beginnt der Blütenweg.

Es gibt einen kleinen Bahnhof. Hier bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Frankfurt über Darmstadt. Mit der Straßenbahnlinie 1 gelangen Sie zum Hauptbahnhof, mit der Linie 6 bzw. 8 gelangen Sie nach Seeheim-Jugenheim, Alsbach-Hähnlein und Darmstadt. Die Linie 7 fährt direkt zum Luisenplatz nach Darmstadt. Innerhalb des Stadtteils und nach Pfungstadt und Mühlthal verkehren Linienbusse.

Eberstadt liegt am Kreuzungspunkt der B 3 mit der B 426. Außerdem haben Sie Anschluss zur A5.

Außerdem bietet Eberstadt mit sozialen Einrichtungen, Vereinen, Sport- und Freizeistätten, einem großen Freibad sowie Bildungseinrichtungen viele Möglichkeiten, um Sport, Hobby, soziales Engagement und Freizeitaktivitäten zu pflegen. Als Naherholungsgebiet erfreut sich die umliegende Landschaft größter Beliebtheit.

Auch an Schulen ist viel geboten. Es gibt 5 Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Franksteinschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule, Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe, Gutenbergschule). In Seeheim-Jugenheim befindet sich noch das Schuldorf Bergstraße mit internationaler Schulform.

Internationale Firmen (z.B. Goldwell, KAO Corporation, Software AG) haben Eberstadt weit über die Region und Europas Grenzen hinaus bekannt gemacht.

**Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## 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.

**Objektnummer: 26005032 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Kerstin Leuchten**

---

**Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt**

**Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0**

**E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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