

Weiterstadt / Gräfenhausen

## Solides Dreifamilienhaus – voll vermietet

Property ID: 26005025



**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 250 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26005025</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>799.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 224 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Multi-occupancy house / multi-family home</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 22 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>2009</b>	<b>Equipment</b>	<b>Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.04.2036	Final Energy Demand	89.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## The property



Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## The property



Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## The property



Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## The property



Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## The property



**Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## **A first impression**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 224 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich optimal für Paare oder kleine Familien. Im Untergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup>, 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.

**Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## **Details of amenities**

- \* Gepflegtes Dreifamilienhaus
- \* Drei abgeschlossene Wohneinheiten
- \* Voll vermietet netto Kaltmiete von ca. 30.000 Euro p.a.
- \* OG/DG Wohnung ca. 110 m<sup>2</sup>
- \* Erdgeschosswohnung ca. 57 m<sup>2</sup>
- \* Untergeschosswohnung ca. 56 m<sup>2</sup>
- \* Balkon
- \* Tageslichtbäder mit Fenster
- \* Rollläden an allen Fenstern
- \* Drei Stellplätze

**Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## All about the location

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.

**Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26005025 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

**Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0**

**E-Mail: darmstadt@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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