

Weiterstadt

# Energieeffizient, gepflegt, modern!

*Property ID: 26005016a*



**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 274 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt**

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

**Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt**

## At a glance

Property ID	26005016a	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4.5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1984	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Car port	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	29.10.2035	Final energy consumption	74.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt

## The property



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

**Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt**

## A first impression

Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1984 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf einem ca. 274 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables, modernes Wohnen.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten und kontinuierlich instand gehaltenen Zustand. Im Jahr 2024 wurde zudem eine neue Hebeanlage installiert. Darüber hinaus trägt eine vorhandene Geschossdämmung zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima bei.

Das Haus verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice eröffnen. Zahlreiche integrierte Wandschränke bieten dabei praktischen Stauraum und sorgen für eine optimale Nutzung der vorhandenen Flächen.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und erfüllt moderne Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die großzügige, offen gestaltete Wohnküche, die als kommunikativer Mittelpunkt des Erdgeschosses fungiert. Die modern konzipierte Thekenküche verbindet Kochen, Wohnen und Genießen auf harmonische Weise.

Die moderne Raumaufteilung sowie bodentiefe Fensterelemente sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und unterstreichen die hochwertige Ausstattung. Der direkte Zugang zu den Terrassen schafft eine gelungene Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und vermittelt ein großzügiges Wohngefühl.

Der ausgebauter Keller erweitert die Nutzfläche erheblich und bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder zusätzlicher Stauraum. Damit passt sich die Immobilie auch langfristig unterschiedlichen Lebenssituationen optimal an.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die auch an kälteren Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Im Außenbereich erwarten Sie zwei Sonnenterrassen, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitern und ideale Bedingungen für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte bieten. Eine elektrische Markise sorgt hier bei Bedarf für angenehmen Schatten. Der gepflegte Garten eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und wird durch eine praktische Bewässerungsanlage ergänzt, die über eine eigene Brunnenanlage gespeist wird – eine komfortable und zugleich ressourcenschonende Lösung.

Ein zusätzlicher Geräteschuppen bietet ausreichend Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder weitere Utensilien. Abgerundet wird das Angebot durch einen Carport.

Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, gepflegtem Gesamtzustand, energetisch sinnvollen Maßnahmen und komfortabler Ausstattung macht diese Doppelhaushälfte zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf nachhaltige Substanz und modernes Wohnen legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt**

## Details of amenities

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

**Property ID: 26005016a - 64331 Weiterstadt**

## 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: 26005016a - 64331 Weiterstadt**

## 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: 26005016a - 64331 Weiterstadt**

## 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)