

Weiterstadt

??? ??????? ?????? ???????! ????????  
????????????????? ???????? ???????!

????????? ??????????: 25005065

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

???? ??????: 150.000 EUR • ??????: 1

??????? ???????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25005065	???? ???????	150.000 EUR
????????	1	????????????	??????
???? ?????????????	1960	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????? ??????	ca. 31 m²

???????? ??????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

????????????? ???????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	02.07.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	157.00 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		?????????????	E
		????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	



???????? ?????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ???????



???????? ??????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ????????





???????? ??: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ???????





???????? ?????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ???????



???????? ?????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ???????





???????? ?????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ???????





???????? ?????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????





???????? ?????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ???????





???????? ??????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ?????????





???????? ?????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

?? ???????



??????? ?????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

## ??? ?????? ??????????

????????? ??? ?????????????????? ??????? ??? ?????? ?????????????? ??????????? ??? ??????  
????????? ??? ?????????????????????? ??? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????. ??????????  
????????????? ??????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ????????????????. ? ?????????? ???????  
?????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ??????????? ??? ?????? ?? ?????????? ?  
?????????, ?????? ??? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ??????????? ???????????,  
??? ?????????? ?????????? ??? ?????????, ??? ?????? ??? ??? ?????? ??????????????, ???  
????????????????????????? ?????? ?????? ??????. ?????????? ? ?????????? ?????? ?????????????????? ??  
?????? ??????? ??? ?????????? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????????????????? ???????  
??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??????????? ?????? ?????????????????? ??? ??? ?????????? ???  
2017, ?????????? ??? ?????????? ??????????? ?????????????? ??? ?????? ??????????????. ??  
????????? ?????????? ??? ?????????? ??????????? ?? 495 € ??????? ?????????? ??? 585 €  
?????????? ??????????, ?? ?????? ?????????????????? ?????????? ??? ????????????. ?????? ?????????  
?? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ??????????? ?????????????? ??????????,  
????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ??????????????????, ?????????? ??????????????  
??? ?????????? ?????????????????? ??????. ? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????  
??? ?????????????? ?????????????????? ??????????????????. ??????????? ?????????? ?????? ?????  
????????????????? ?????????? ??????, ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ??????  
????????? ??? ?? ?????????? ??? ??????????. ? ?????????? ??? ?? ??? ?????????? ???  
?????????????? ??? ??? ??????????? ?????????? Luisenplatz ??????????? ?????????????? ???  
????????????????????? ??? ?????????????? ??????, ?????? ??? ??? ??????????? ?????? ??? ??? ???  
??? ?????????? ?????????????????? ??????????????. ? ???? ?????????? ?????? ??????????????:  
?????????? ?????????????????, ??????????????, ??????????? ??????????????????? ??? ??????????????  
?????????? ??????????? ?????????????????? ??????????????? ??? ?? ?????????? ??????????? ?? ??  
?????. ?????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????????????, ??????????????? ?????????????  
?????? ?????????????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ??? ??????? ??? ?????? ???  
?????????????????. ?????? ? ?????????????, ?? ?????????????? ?? ?? ?????????????????? ?????? ??? ??  
????????? ??????????? ??? ?????????, ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????  
??? ?????????? ?????????????? ??????????. ?? ?????????????? ??????????????????? ??? ?????????????????  
????????????????? ??????, ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????????? ??????  
?? ??? ??? ??? ?????????????? ??????????????? ??? ??????? ??? ?????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

??? ??? ??? ??????????

Die Gewerbeinheit befindet sich in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Darmstadts, direkt an einer stark frequentierten Verbindungsstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Sichtbarkeit, eine hohe Passantenfrequenz und eine ausgezeichnete Anbindung aus, wodurch der Standort besonders für Dienstleistungs- und Gesundheitsbranchen äußerst attraktiv ist.

In unmittelbarer Nähe liegt die zentrale Hauptstraße, die täglich von vielen Fußgängern und Fahrzeugen genutzt wird und somit einen konstanten Strom potenzieller Kunden gewährleistet. Zudem befindet sich das Klinikum Darmstadt nur wenige Gehminuten entfernt – ein bedeutender Standortfaktor für sämtliche therapeutischen und gesundheitsorientierten Dienstleistungen. Patienten, Besucher und Mitarbeiter sorgen für eine stabile Nachfrage und hohe Frequentierung des Umfelds.

Auch der Luisenplatz, der wichtigste Dreh- und Angelpunkt der Darmstädter Innenstadt, ist schnell erreichbar. Von dort aus bestehen optimale Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie an alle zentralen Einrichtungen der Stadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Durch diese ideale Kombination aus Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und urbaner Umgebung zählt die Mikrolage zu den wertstabilsten und gefragtesten im gesamten Stadtgebiet. Für Gewerbetreibende bietet der Standort beste Voraussetzungen für langfristigen Erfolg – und Kapitalanleger profitieren von einer nachhaltig guten Vermietbarkeit.

??????? ?????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25005065 - 64331 Weiterstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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