

Weiterstadt

# Szilárd, potenciállal rendelkező MFH

VP azonosító: 25005007



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

VÉTELÁR: 949.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 342 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 562 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25005007	Vételár	949.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 342 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	14		
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	6	Modernizálás / felújítás	2018
Építés éve	1970	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs, 4 x Egyéb	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.05.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1970-ben épült többlakásos ház körülbelül 342 m<sup>2</sup> lakóteret és sokféle felhasználási módot kínál egy körülbelül 562 m<sup>2</sup>-es telken. A jól karbantartott ingatlant utoljára 2018-ban korszerűsítették, és központi, mégis csendes helyen található. Az ingatlanban összesen 14 szoba található, köztük 6 hálószoba és 6 fürdőszoba. A modern, természetes megvilágítású fürdőszobák mindegyike káddal és beépített zuhanyzóval van felszerelve, így maximális kényelmet biztosítva. A sorozatos modernizációs intézkedéseknek köszönhetően a berendezési tárgyak és berendezések modernnek és funkcionálisak. A központi fűtés kényelmes és hatékony hőmérséklet-szabályozást biztosít az egész ingatlanban. Négy erkély további kültéri lakóteret kínál, és fokozza az otthon kényelmét. Ezek a kültéri területek a hálószobákból és a többi lakóterekből is megközelíthetők, és helyet biztosítanak a kikapcsolódásra vagy a társasági esték élvezetére a szabadban. További kényelmet biztosítanak a ház melletti parkolóhelyek és a tágas dupla garázs, amely bőséges helyet kínál a járműveknek és további tárolásra. Ez nagy elony, különösen a többlakásos házak esetében, amelyek több társaság befogadására is alkalmasak, vagy bérbeadásra szánják őket. Az ingatlan jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, amely rugalmas felhasználást tesz lehetővé. Ezáltal a ház alkalmas nagycsaládosok számára, valamint befektetésnek is alkalmas, több fél általi bérbeadásra. Minden lakótér saját karakterrel rendelkezik, és személyre szabott megoldásokat kínál az egyéni lakhatási igényekre. Az ingatlan berendezései és berendezései standardok, szilárd alapot biztosítva, amelyre a jövőbeli tulajdonosok saját egyedi elképzeléseiket és tervezési ötleteiket megvalósíthatják. További elony a ház jól karbantartott állapota, ami az előző tulajdonosok rendszeres karbantartását jelzi. A közelmúltbeli modernizációs munkálatok azt is jelentik, hogy nincs szükség azonnali nagyobb felújításokra vagy átalakításokra. A nettó bérleti díjbevétel évi 49 800 euró. Ez a többlakásos ház kiváló lehetőséget kínál azoknak a vásárlóknak, akik tágas és funkcionális otthonot

keresnek, vagy vonzó bérbeadási potenciállal rendelkező ingatlant fontolgatnak. Az ingatlan elonyeinek jobb megértése érdekében erősen ajánlott a megtekintése. Az érdeklődőknek lehetőségük van tisztázni az egyéni kérdéseket és felfedezni az ingatlanban rejlő lehetőségeket egy személyes túra során.

**VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

## Részletes felszereltség

- \* Tageslichtbäder mit Badewanne und integrierter Dusche
- \* Balkon
- \* Stellplatzflächen
- \* Doppelgarage
- \* Sukzessive Modernisierungsmaßnahmen

**VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

## Minden a helyszínről

Weiterstadt ist eine hessische Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie liegt sechs Kilometer nordwestlich der kreisfreien Stadt Darmstadt und 20 Kilometer südlich vom Frankfurter

Flughafen. Weiterstadt besteht aus vier Stadtteilen und der Kernstadt. Mit ihren ca. 26.000 Einwohnern ist Weiterstadt nach Griesheim und Pfungstadt die drittgrößte Stadt im Landkreis. Diese Immobilie liegt in Weiterstadt-Kernstadt. Ein Bioladen ist in unmittelbarer Umgebung zu erreichen.

Weiterstadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 42. Durch die B 42 ist Weiterstadt gut mit Darmstadt und Groß-Gerau sowie den Bundesautobahnen 5 und 67 verbunden. Der Frankfurter Flughafen liegt ca. 30 Autominuten von Weiterstadt entfernt. Die Stadt Weiterstadt ist von Getreide-, Erdbeer und Spargelfeldern und vom Wald umgeben und bietet die Möglichkeit nach dem Alltagsstress Entspannung im Grünen zu finden.

Wer eine zentrale und trotzdem verhältnismäßig ruhige Wohnlage sucht, für den ist diese Immobilie in Weiterstadt-Kernstadt genau das richtige: Zu den Autobahnanschlüssen sind es 5 min mit dem Auto. Den nahegelegenen Stadt-Wald und die Felder erreicht man nach 5 Gehminuten.

Die Haltestelle für den Bus in die Darmstädter Innenstadt und zum Hauptbahnhof Darmstadt ist zirka 300 m (4 Gehminuten) vom Haus entfernt. Der Bus fährt ca. 20 min bis zum Hauptbahnhof Darmstadt. Von dort hat man Anbindung nach Frankfurt, Mannheim und Heidelberg. In zirka 30 Fußminuten erreichen Sie den Weiterstädter Bahnhof mit der Linie Aschaffenburg - Wiesbaden HBF (RB 75). Mit dem Zug ist man in zirka 40 Minuten in Wiesbaden und in etwa 60 Minuten in Aschaffenburg.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und mehrere gemütliche Restaurants liegen in der näheren Umgebung und sind in wenigen Fuß- oder Radminuten von der

Immobilie erreichbar. Einkaufszentren wie Kaufland, Aldi, Dm und Deichmann sind 500 m (6 Gehminuten) vom Haus entfernt. Weiterhin verfügt Weiterstadt über ein großes Industriegebiet mit zahlreichen Autohäusern und Geschäften wie Metro, Segmüller, Kölle Zoo, Media Markt oder der Shopping Mall Loop 5. Weiterhin ist ein Bio-Lebensmittelmarkt fußläufig erreichbar.

Weiterstadt verfügt über mehrere Kindergärten sowie Krippen und Spielplätzen, die ebenfalls fußläufig vom Haus erreichbar sind sowie über eine Grund- und eine weiterführende Gesamtschule, einen Sportverein und ein großes Freizeitangebot, so dass für eine junge Familie bestens gesorgt ist.

Als Information darf ein Hinweis auf das "Kommunale Kino" und das „Schwimmbad“ nicht fehlen.

**VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**VP azonosító: 25005007 - 64331 Weiterstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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