

Griesheim

## Solides MFH im Herzen von Griesheim

Número da propriedade: 26005038



PREÇO DE COMPRA: 769.000 EUR • ÁREA: ca. 357,38 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 552 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26005038	Preço de compra	769.000 EUR
Área	ca. 357,38 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	12	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2021
Casas de banho	5	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1928	Móveis	Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	146.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.05.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim

## O imóvel



**Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 357,38 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 552 m<sup>2</sup> ein attraktives Angebot für Investoren oder Eigennutzer, die Wert auf eine gute Lage von Griesheim und eine nachhaltige Substanz legen. Das Haus wurde im Jahr 1928 und 1955 (Seitenbau) errichtet, befindet sich jedoch durch umfangreiche Maßnahmen in einem modernisierten Zustand und überzeugt mit einer durchdachten Mischung aus Tradition und aktuellem Komfort.

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt: 40.000€ p.a.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 12 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 5 Badezimmer. Diese Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Generationenhaus, für mehrere Familien, als Wohn- und Arbeitsstätte oder zur reinen Kapitalnutzung mit solider Mieterstruktur. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und erfüllt zeitgemäße Wohnansprüche.

Besonders hervorzuheben ist der Zustand der Immobilie: Über die Jahre wurde das Gebäude werterhaltend behandelt. Im Jahr 2021 wurden umfassende Modernisierungen durchgeführt. Dazu gehören die Erneuerung der Heizung sowie der Gastherme, was einen effizienten und zuverlässigen Betrieb garantiert. Zwei Wohnungen wurden dabei komplett renoviert – inklusive der Bäder und der Einbauküchen, was den Wohnkomfort für die Bewohner entscheidend erhöht.

Auch frühere Investitionen belegen den konsequenten Erhaltungswillen der Eigentümer: Bereits 2011 wurde das Seitenhaus gedämmt und das Dach erneuert, sodass die energetischen Anforderungen zeitgemäß umgesetzt wurden. Das Ladenlokal, das zur Immobilie gehört, wurde im Jahr 2010 renoviert – auch hier profitieren Eigentümer und Mieter von soliden, modernen Standards.

Das Haus wird über eine Mischung aus Etagenheizung und Zentralheizung beheizt, was Ihnen je nach Einheit flexible und anpassungsfähige Heizlösungen bietet. Diese technischen Details dienen nicht zuletzt dem Wohlbefinden der Bewohner und bieten eine stabile Grundlage für geringe Betriebskosten und effizientes Energiemanagement.

Dank regelmäßiger Renovierung und gezielter Investitionen ist die Immobilie heute zeitgemäß ausgestattet und bietet eine gute Mieterstruktur, was die Attraktivität nachhaltig unterstreicht. Das gepflegte Gesamtbild und die Modernisierungsmaßnahmen sorgen dafür, dass sowohl Eigennutzer als auch Vermieter von einer nachhaltig werterhaltenden

**Liegenschaft profitieren können.**

**Die Lage in Griesheim zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindung und alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar.**

**Dieses Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal bietet Ihnen eine attraktive Kombination aus großem Platzangebot, beständiger Bausubstanz und zeitgemäßer Technik – ein ideales Angebot für alle, die Wert auf Qualität, Flexibilität und die Stärken einer gepflegten Immobilie in guter Lage legen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und machen Sie sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie.**

**Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **Fünf Wohneinheiten**
- \* **Zwei erneuerte Bäder**
- \* **Zwei neuwertige Einbauküchen**
- \* **Neuwertige Heizungen**
- \* **Gemeinschaftliche Hof- und Gartenfläche**
- \* **Ladenlokal (Allianz Versicherungsbüro)**
- \* **Zwei Garagen**

**Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Stadt Griesheim mit ihren über 28.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg und liegt im Herzen des Rhein-Main-Neckar-Raums. Griesheim erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 2.155 Hektar, die an die Naherholungsgebiete des Hessischen Rieds, der Hessischen Bergstraße und des Odenwalds angrenzen. Über zwei Autobahn-Anschlussstellen ist Griesheim optimal an das Ballungsgebiet Rhein-Main-Neckar und an den Frankfurter Flughafen angebunden.**

**Die freundliche, offene Stadt ist in den letzten Jahrzehnten organisch rund um ihren schönen Stadtkern gewachsen. Die Griesheimer sind stolz darauf, dass ihre Heimatstadt ihren ursprünglichen und sympathischen Charakter bewahren konnte und ein überschaubarer Ort blieb, in dem es sich ruhig und sicher leben und arbeiten lässt. Die Stadt bietet ein gesundes soziales Umfeld mit einer außergewöhnlich guten Infrastruktur und familienfreundlichen Neubaugebieten.**

**Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26005038 - 64347 Griesheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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