

Weiterstadt

# Gepflegtes EFH mit sonnigem Gartengrundstück

Objektnummer: 24005017



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

KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 765 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005017
Wohnfläche	ca. 187,06 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.04.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Ein erster Eindruck

Gepflegtes großzügiges Einfamilienhaus mit liebevoll angelegtem Garten. Diese charmante Immobilie besticht durch ihre begehrte und ruhige Lage, die ein angenehmes Wohnen verspricht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet sowohl großzügige Wohnbereiche als auch Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Fassade, der Heizungsanlage sowie der Bäder, was einen zeitgemäßen Wohnkomfort gewährleistet. Die umfangreiche Haustechnik, bestehend aus einer Solaranlage, einer Alarmanlage sowie einer automatischen Bewässerungsanlage im Garten, unterstreicht die Effizienz und den Komfort dieses Hauses. Mit insgesamt zwei modernen Bädern und einem Gäste-WC bietet das Haus den Bewohnern ein Höchstmaß an Komfort und Funktionalität. Ein weiterer Pluspunkt ist der vollständig unterkellerte Bereich, der zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hobby- oder Arbeitsräume bietet. Genießen Sie die warmen Tage auf den zwei Terrassen und dem äußerst großzügigen Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Stellplätze zur Verfügung, was den praktischen Aspekt dieses Angebots abrundet. Erleben Sie ein modernes Wohnkonzept mit allen Annehmlichkeiten und Komfort, den Sie sich wünschen.



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Ausstattung und Details

- \* Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren, darunter die Erneuerung der Fassade, der Heizungsanlage sowie der Bäder
- \* Umfangreiche Haustechnik: Solaranlage, Alarmanlage, automatische Bewässerungsanlage im Garten
- \* 2 moderne Bäder und 1 Gäste-WC
- \* Vollständig unterkellert für zusätzlichen Stauraum oder Hobbyräume
- \* 2 Terrassen und großzügiger Garten für entspannte Stunden im Freien
- \* 1 Garage und 2 Stellplätze für Ihre Fahrzeuge

Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Alles zum Standort

Die Stadt Weiterstadt mit ihren Stadtteilen Riedbahn, Braunshardt, Schneppenhausen und Gräfenhausen liegt im Ballungsraum Rhein/Main, 7 km nordwestlich von Darmstadt und 20 km südlich vom Flughafen Frankfurt am Main. Weiterstadt bietet mit der Einkaufsmall Loop 5, verschiedenen Supermärkten und dem Möbelhaus Segmüller viele Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem sind Schulen und Kindergärten schnell zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Der Golfplatz in Büttelborn ist mit 10 Minuten Autofahrt schnell zu erreichen. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Vom nahegelegenen Hauptbahnhof Darmstadt gibt es direkte Bahnverbindungen nach Frankfurt/Hbf. (ca. 25 min). Die Bundesautobahnen A5/A67 sind ca. 5 Minuten entfernt. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen und die Stadt Frankfurt in ca. einer halben Autostunde erreichbar. Man wohnt in Weiterstadt naturnah und doch nur wenige Minuten von der Großstadt Darmstadt entfernt. Darmstadt ist nicht nur eine schöne, sondern auch eine jugendlich und intellektuell geprägte Stadt. Mit ihren vielen Instituten und Forschungszentren hat sie sich traditionell der Wissenschaft und Forschung verschrieben. Zahlreiche Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild. Institutionen wie das Staatstheater, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs sowie Schwimmbäder runden die Freizeitgestaltung ab. Darmstadt ist auch für seine architektonisch einmaligen Jugendstilgebäude überregional bekannt. Die Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe wurde Anfang des 20. Jahrhunderts begründet, eine bemerkenswerte Attraktion mit wertvollen Bauwerken, gekrönt vom Hochzeitsturm. Kein Wunder, dass man hier gern wohnt und arbeitet – in einem soliden, gewachsenen Umfeld mit allem, was man zum Leben braucht.

Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



Objektnummer: 24005017 - 64331 Weiterstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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