

Weiterstadt - Riedbahn

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten

Objektnummer: 24005012



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 401 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

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

Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005012
Wohnfläche	ca. 135,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	181.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.03.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1989 bietet auf zwei Ebenen eine komfortable Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss stehen weiterhin zwei weitere Räumlichkeiten von ca. 48 m<sup>2</sup> zur wohnungsähnlichen Nutzung zur Verfügung. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe, gerade aus befindet sich die geräumige Küche mit Durchgang zum Esszimmer. Den Mittelpunkt des Hauses bildet das geräumige Wohn-/Ess-/Kaminzimmer mit schönem Kachelofen, der an kühlen Tagen für ein behagliches Ambiente sorgt. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse in Südausrichtung, die sich ideal für gemütliche Sommerabende eignet. Eine vorhandene Markise sorgt bei Bedarf für den gewünschten Schatten. Der eingewachsene, herrliche Garten ist von hier aus über die Terrasse zugänglich. Dieser punktet nicht nur mit einer Zisterne (ca. 12 m<sup>3</sup>) zur Gartenbewässerung, sondern auch mit einem praktischen Gartenhaus für Gartengeräte und -möbel. Das Gäste-WC mit Fenster vervollständigt das Raumprogramm auf dieser Etage. Das Dachgeschoss bietet neben dem Tageslichtbad mit Dusche und Wanne drei ansprechende Zimmer, von denen zwei über einen Zugang zum Balkon Richtung Süden verfügen. Das Untergeschoss erreichen Sie über eine ..... Marmortreppe. Dort stehen Ihnen neben dem Wasch-, Abstell- und Heizungsraum/Öllager zwei weitere Zimmer zur wohnungs- ähnlichen Nutzung zur Verfügung. Einen Zugang zum Garten ist hier ebenfalls vorhanden. Eine Einzelgarage mit direktem Durchgang zum Garten sowie 2 Außenstellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Ausstattung und Details

- \* Großzügiges Wohn-/Ess-/Kaminzimmer
- \* Schöner Kachelofen mit Sitzbank
- \* Große Terrasse mit Markise Richtung Süden
- \* Balkon im DG in Südausrichtung
- \* Zwei weitere Zimmer im UG zur wohnungsähnlichen Nutzung
- \* Eingewachsener Garten mit Zisterne und Gartenhaus
- \* Garage und 2 Außenstellplätze

Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Weiterstadt-Riedbahn. Die Stadt Weiterstadt mit ihren Stadtteilen Riedbahn, Braunshardt, Schneppenhausen und Gräfenhausen liegt im Ballungszentrum Rhein/Main, 7 km nordwestlich von Darmstadt und 20 km südlich vom Flughafen Frankfurt am Main. Weiterstadt-Riedbahn 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. 1 km 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 Autominuten (ca. 3 km) von der Wissenschaftsstadt Darmstadt entfernt.

Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 181.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## 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)