

Darmstadt – Darmstadt Mitte

# Ertragreiches MFH in zentraler Lage

VP azonosító: 24005031



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

VÉTELÁR: 4.890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 835 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 26 • FÖLDTERÜLET: 421 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Áttekintés

VP azonosító	24005031
Hasznos lakótér	ca. 835 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	26
Hálósobák	23
FÜRDŐSZOBÁK	24
ÉPÍTÉS ÉVE	1979
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	10 x Mélygarázs

Vételár	4.890.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Végső energiafogyasztás	95.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.02.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Elektromosság		

VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



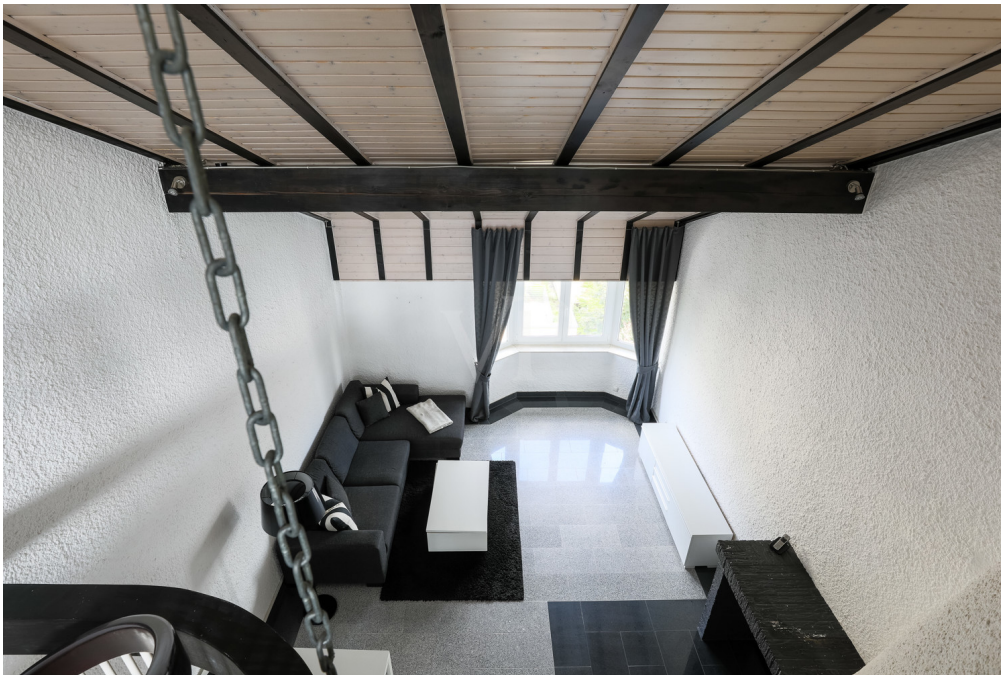
VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Az els? benyomás

Diese gepflegte und überdurchschnittlich ausgestattete Mehrfamilienhaus mit einem Ladengeschäft wurde in ca. 1979 erbaut und befindet sich in beliebter Citylage. Es verfügt über 20 1-Zimmer-Apartments mit einer Pantry-Küche und einem Duschbad. Sie sind überwiegend mit einem Glattputz und Laminatböden in Eiche- oder Nussbaum-Optik ausgestattet. Die zwei Maisonette-Wohnungen sind mit Granitböden versehen und einer hochwertigen Einbauküche mit Markengeräten. Erwähnenswert sind auch die jeweiligen Dachterrassen Richtung Westen, von denen man einen wunderbaren Blick über die Stadt hat. Der offener Kamin sorgt in einer Wohnung an kalten Tagen für wohlige Wärme. Die zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind aktuell jeweils an Kosmetikerinnen vermietet. Alle Räumlichkeiten werden über eine Elektro-Fußbodenheizung beheizt. Eine in 2012 erbaute Photovoltaik-Anlage (10 KW Peak), welche ins öffentliche Netz einspeist, generiert zusätzliche Einnahmen. Die Jahresmiete netto beträgt derzeit ca. 171.000 €. Aufgrund von Staffelmietverträgen und möglichen Mieterhöhungen bei Neuvermietungen ist eine Steigerung auf bis zu ca. 190.000 € in naher Zukunft möglich. Ein Hausmeisterservice, Schneeräumdienst, Gärtner sowie Reinigungsservice für Treppenhaus sowie Aufzugsservice stehen unter Vertrag und übernehmen die Hauptarbeit in der Liegenschaft. 10 Parkplätze stehen in der Tiefgarage zur Verfügung und sind im Kaufpreis inkludiert. Für Fahrräder gibt es ebenfalls Stellmöglichkeiten.

VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Részletes felszereltség

- 1 Maisonette-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> (2 Zimmer) 4.OG/DG
- 1 Maisonette-Wohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) 4.OG/DG
- 20 1-Zimmer-Apartments mit ca. 27 m<sup>2</sup> bis 32 m<sup>2</sup>
- 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 35 m<sup>2</sup> und ca. 25 m<sup>2</sup> (Kosmetikstudios) EG
- 10 Tiefgaragen-Stellplätze
- 10 Fahrrad-Stellplätze
- 10 Mieterkeller
- 2 Vermieterkeller
- 1 Waschkeller mit Münzsystem (zusätzl. Einnahmen)

Personenaufzug

Photovoltaik-Anlage mit 10 KW Peak (zusätzl. Einnahmen)

Gepflegter Garten zur Gemeinschaftsnutzung

MODERNISIERUNGEN:

- Entwässerung Garten zum regulierten Abfluss des Oberflächenwassers in 2011
- Bau einer Dach-Photovoltaikanlage im Jahr 2012, 10 KW Peak
- Umbau Dachgeschoss durch Teilung einer 180m<sup>2</sup> großen Wohnung in 2 Maisonetten mit 110 und 70 m<sup>2</sup>, separates exklusives Bad für das neue Apartment 23 in 2012
- Aufbereitung Treppenhaus Marmorböden
- Teilung des 60m<sup>2</sup> großen Ladengeschäfts in ein 35m<sup>2</sup> großes Geschäft und eine Wohnung mit 27m<sup>2</sup> in 2012
- Elektronischer Zugang für die Müllabfuhr zum Bereich der Mülltonnen und des Containers in 2014
- Einbau einer Empore im Flurbereich des Ap22, DG, 2021
- DA-Wohnung, Ap23: Erneuerung Westfenster (Küche und Terrasse), 2021
- Einbau fernüberwachter Rauchmelder in allen Wohnung und Treppenhaus durch Firma Extern
- Aufzug Notruf Einrichtung und Lichtschrankentechnik
- Verputz- und Malerarbeiten Fassade EG, Einfahrt, Fahrradbereich in 2024
- Bei Bedarf bei Mieterwechsel neue Pantry-Küche und zeitgemäße Fußböden (Laminat Eiche- Nussbaum-Optik), Glattputz statt Raufaser-Tapete der Wände
- Austausch des Aufzugmotors in 2024

VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Minden a helyszínr?!

Die Liegenschaft befindet sich in der beliebten Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe des Klinikums/Ärztshauses sowie von Einkaufs- und Sportmöglichkeiten. Es bietet mit seiner sehr guten Infrastruktur viele Möglichkeiten. Eine optimale Anbindung an den ÖPNV zur TU und h\_da ist gegeben. Auch sind zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants sowie Apotheken fußläufig erreichbar. Zum Relaxen befindet sich in Laufnähe der Herrngarten. Die kreisfreie Stadt Darmstadt hat momentan ca. 160.000 Einwohner und hat sich in kürzester Zeit zur Technologiestadt entwickelt. Den Titel Wissenschaftsstadt hat sie seit 1997 inne. Bekannt ist Darmstadt auch von seinen Universitäten. Darmstadts Wahrzeichen die Mathildenhöhe mit dem Museum Künstlerkolonie, dem Fünffingerturm sowie der Russischen Kapelle sind touristische Highlights und auf dem Weg zum Unesco-Welterbe. Das Landesmuseum, das Staatstheater, das Kongresszentrum sowie das Jugendstilbad sind weitere Sehenswürdigkeiten. Auch Freizeitaktivitäten sind genügend vorhanden, vom kleinen, natürlichen Badesee bis nahegelegene Waldgebiete. Auch die Anbindung zu den Autobahnanschlüssen A5 und A67 ist mit dem Auto in ca. 8 Minuten zu erreichen.

VP azonosító: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 95.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24005031 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)