

Weiterstadt - Riedbahn

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten

**CODICE OGGETTO: 24005012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 401 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24005012
Superficie netta	ca. 135,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 88 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	181.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.03.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24005012 - 64331 Weiterstadt - Riedbahn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)