

Weiterstadt / Gräfenhausen

# Zweifamilienhaus mit Potential auf großem Grundstück

**CODICE OGGETTO: 24005020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 780 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

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

CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24005020
Superficie netta	ca. 169 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2004
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 126 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettro	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.11.2033	Consumo energetico	232.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## Una prima impressione

Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, das ca. 1929 erbaut wurde und in 1966 erweitert wurde. Das großzügige Grundstück erstreckt sich auf ca. 780 m<sup>2</sup> in zentraler Lage von Gräfenhausen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein Wohnzimmer, drei Zimmer zur individuellen Nutzung, ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, eine helle Küche, ein Abstellraum und ein großzügiger Balkon. Über das Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung im Obergeschoss. Dort verteilen sich ebenfalls ein Wohnzimmer, drei Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Abstellraum, sowie eine geräumige Küche auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch hier steht Ihnen ein großer Balkon zur Verfügung. Bei weiterem Wohnbedarf ist das Dachgeschoss zum Ausbau bestens geeignet. Das Haus ist vollunterkellert und bietet mit einer Nutzfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> viel Platz für verschiedenes. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der große Garten in Westausrichtung mit einem Kirschbaum und einem Bauerngarten, ideal für den Anbau von Gemüse und Kräutern geeignet. Zusätzlich verfügt das Grundstück über einen Carport, sowie mehrere Stellplätze im Hof. Ein großzügiges Nebengebäude rundet das Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## Dettagli dei servizi

- \* helle Räumlichkeiten
- \* außergewöhnliches Wohnraumkonzept
- \* Dachgeschoss als Ausbaureserve
- \* zusätzliches Nebengebäude
- \* Carport mit weiteren Parkmöglichkeiten im Hof
- \* großes Grundstück
- \* Bauerngarten



**CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 232.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODICE OGGETTO: 24005020 - 64331 Weiterstadt / Gräfenhausen

## 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)