

Griesheim

## 3-Familienhaus in zentraler Lage

Número de propiedad: 24005025



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

PRECIO DE COMPRA: 729.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 397 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24005025                                       |
| Superficie habitable | ca. 211 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 8.5                                            |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1965                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 729.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 73 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón                |

Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 14.02.2033          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 189.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2022                   |

Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## Una primera impresión

Dieses 3-Familienhaus wurde in 1965 erbaut und befindet sich in zentraler Lage mit sehr gut angebundenem öffentlichen Verkehrsnetz. Die 3 Wohnungen sind bereits nach WEG aufgeteilt und deshalb gleichermaßen für Familien und Investoren interessant. Das Haus wurde sukzessive modernisiert, zuletzt im Jahr 2022 mit dem Austausch der Heizung und Wasserleitungen. Weitere Modernisierungen fanden unter anderem 2019 an der Hauselektrik und 2017 am Dachflächenfenster statt. Eine der Besonderheiten des Hauses ist der beheizte Wintergarten im Erdgeschoss, der zusätzlichen Raum bietet. Derzeit sind zwei Parteien (im 1. OG und DG) vermietet, was lukrative Mieteinnahmen generiert. Für Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage sowie zwei separate Außenstellplätze zur Verfügung. Die Nettokalt-Mieteinnahmen belaufen sich bei Vermietung aller Wohnungen auf ca. 28.000 €/Jahr. Das Haus ist in gutem Zustand, bietet jedoch auch die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen renoviert und modernisiert zu werden. Die Lage des Hauses ist zentral und gut angebunden, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als interessante Investitionsmöglichkeit mit großem Potenzial oder als Mehrgenerationenhaus mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## Detalles de los servicios

- \* Zentrale und verkehrsgünstige Lage in Griesheim
- \* Sukzessive Modernisierungen
- \* Beheizter Wintergarten im EG
- \* 2 Parteien vermietet (1. OG und DG)
- \* Einzelgarage mit Stellplatz davor
- \* 2 separate Außenstellplätze

Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## Todo sobre la ubicación

Das 3-Familienhaus liegt sehr zentral mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Straßenbahn ist in 1 Minute zu Fuß erreichbar. Die Stadt Griesheim mit ihren über 28.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg und liegt im Herzen des Rhein-Main-Neckar-Raums. Griesheim erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 2.155 Hektar, die an die Naherholungsgebiete des Hessischen Rieds, der Hessischen Bergstraße und des Odenwalds angrenzen. Über zwei Autobahn-Anschlussstellen ist Griesheim optimal an das Ballungsgebiet Rhein-Main-Neckar und an den Frankfurter Flughafen angebunden. Die freundliche, offene Stadt ist in den letzten Jahrzehnten organisch rund um ihren schönen Stadtkern gewachsen. Die Griesheimer sind stolz darauf, dass ihre Heimatstadt ihren ursprünglichen und sympathischen Charakter bewahren konnte und ein überschaubarer Ort blieb, in dem es sich ruhig und sicher leben und arbeiten lässt. Die Stadt bietet ein gesundes soziales Umfeld mit einer außergewöhnlich guten Infrastruktur und familienfreundlichen Neubaugebieten.



Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 189.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24005025 - 64347 Griesheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)