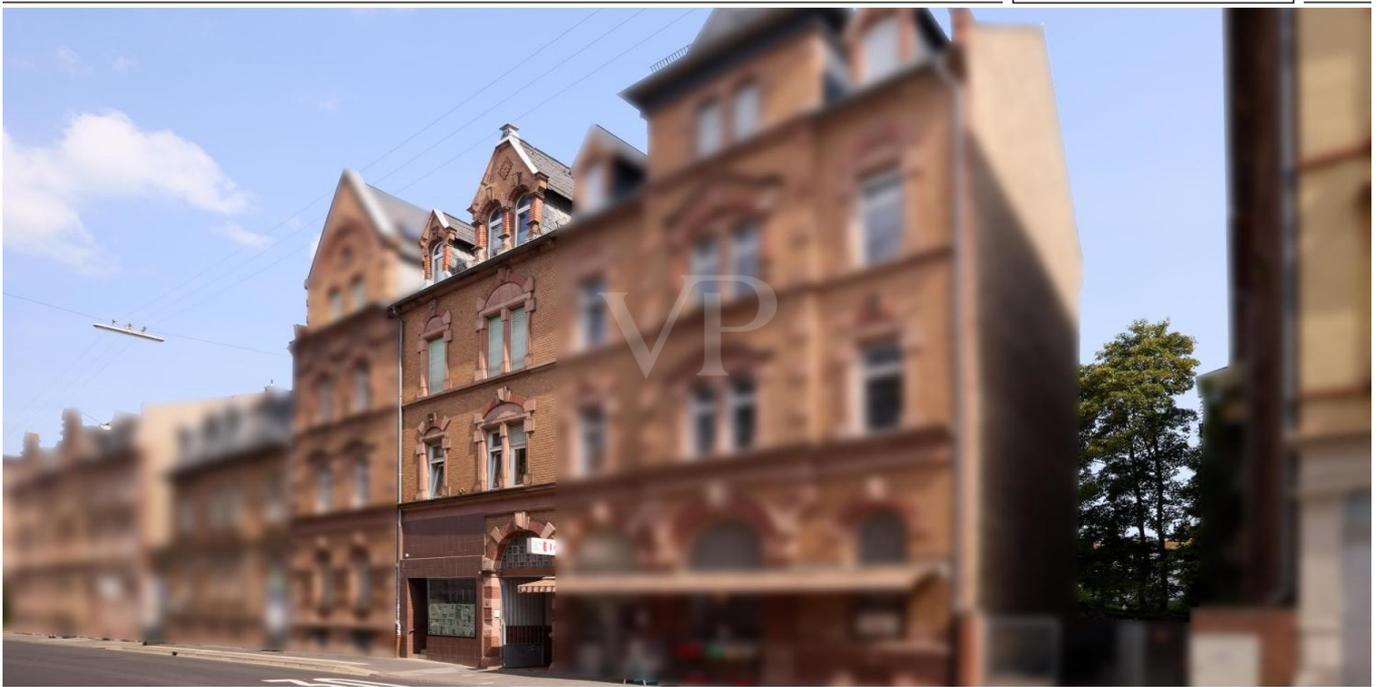


Darmstadt

## MFH mit Geschichte

????????? ??????????: 25005032

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 1.295.000 EUR • ??????????: ca. 620 m<sup>2</sup> • ?????????: 21 • ??????? ??: 402 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25005032 - 64293 Darmstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ??? ???????

???????? ??????????	25005032	????? ???????	1.295.000 EUR
????????????	ca. 620 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	21		
???????????? ???	15		
??????????			
??????????	6	????????????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1890	??????	
		????????	??????????

??????? ???????: 25005032 - 64293 Darmstadt

????????????? ???????????

????????????????? KEIN  
?????????????

---

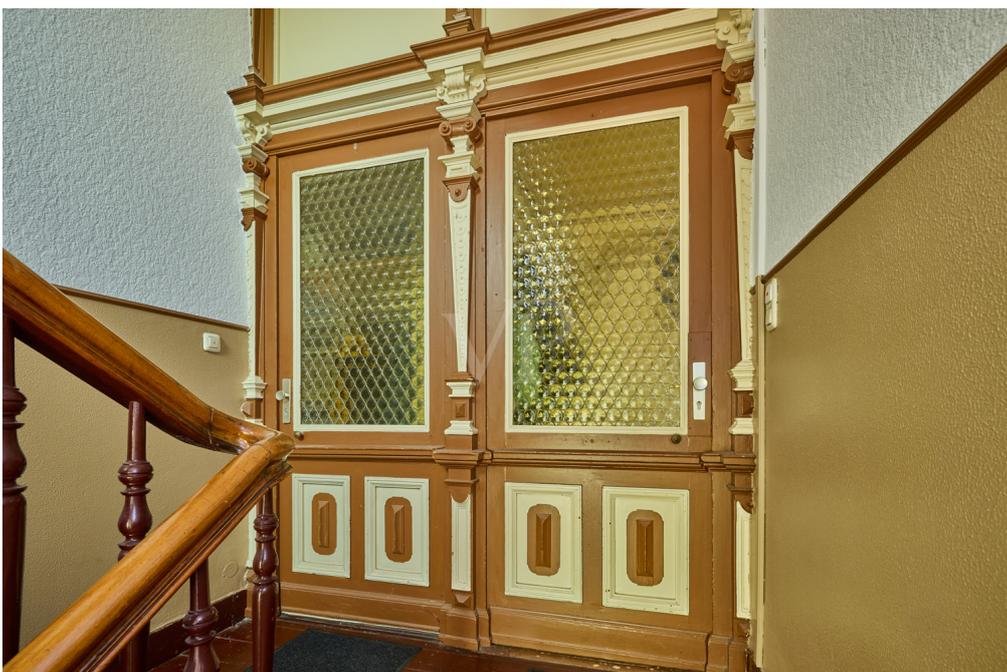
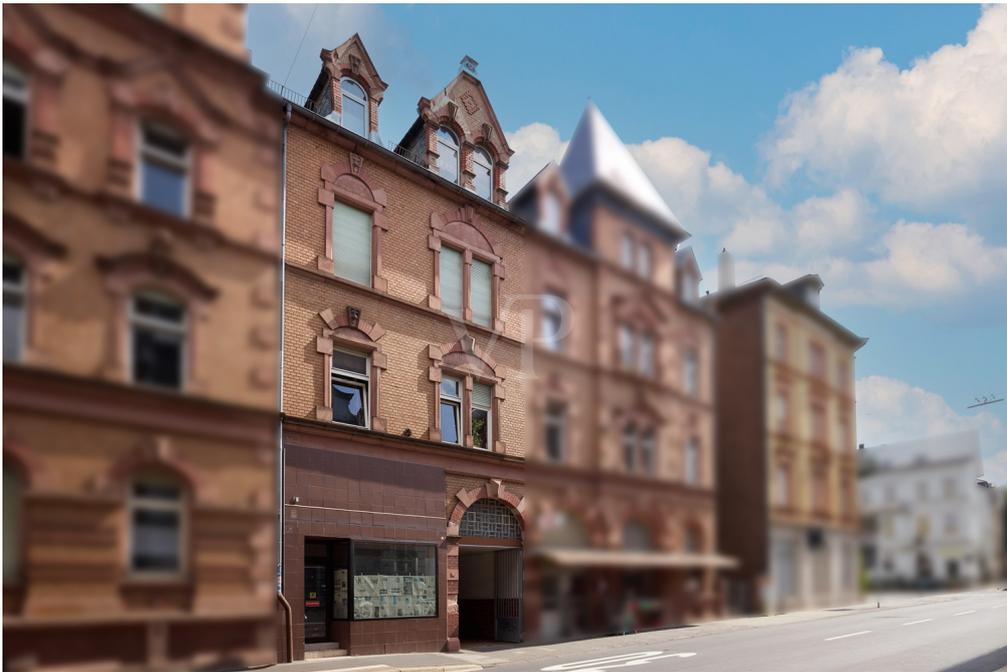
???????? ??????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ?????????



??????? ???????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ????????



???????? ??????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ?????????



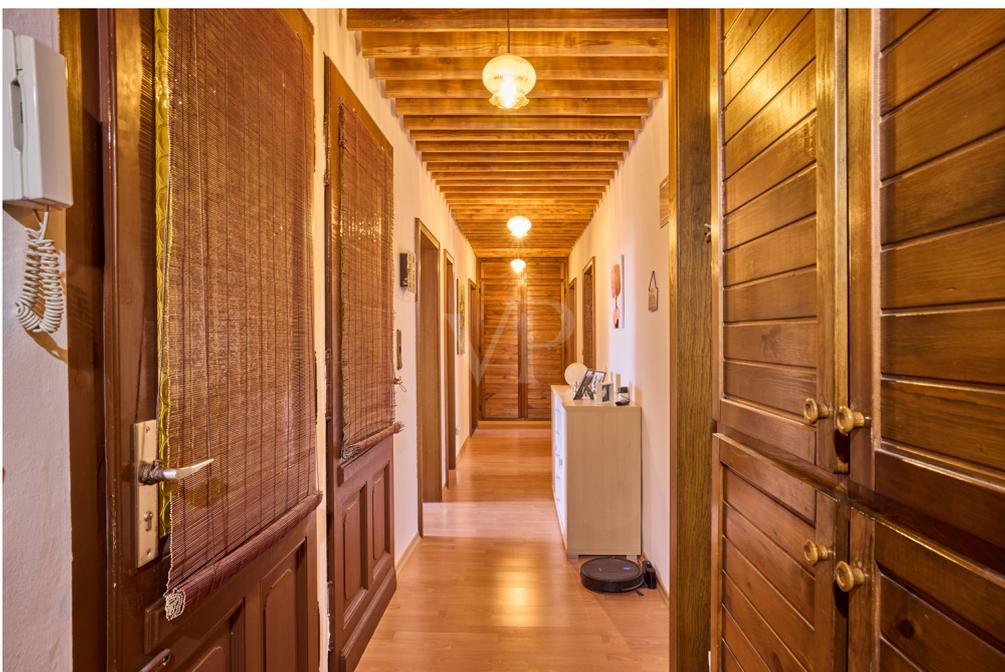
??????? ???????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ????????



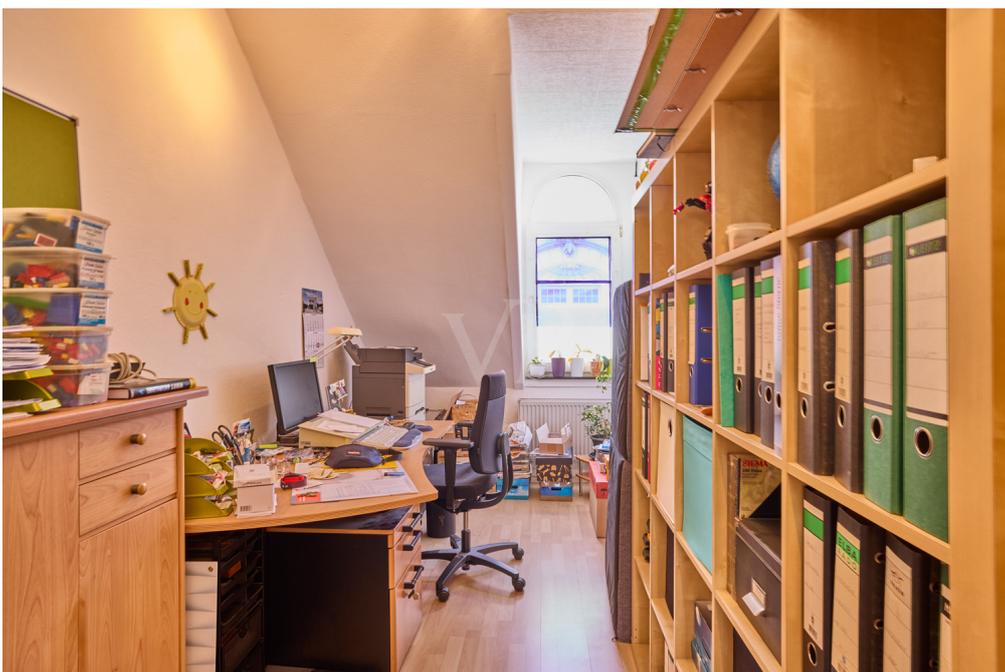
??????? ????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ????????



???????? ????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ????????



???????? ??????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ?????????



??????? ????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005032 - 64293 Darmstadt

?? ????????



??????? ???????: 25005032 - 64293 Darmstadt

??? ?????? ???????????

Charmanter Altbau mit hohen Decken und historischem Flair

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus beeindruckt mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 620 m<sup>2</sup> und bietet aufgrund seiner architektonischen Geschichte aus dem Jahr 1890 einzigartigen Altbaucharme. Das Anwesen erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 402 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem Ensemble denkmalgeschützter Bauten, wodurch es besonderen historischen Wert erhält. Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohnstätte für mehrere Familien oder als Investitionsobjekt.

Das Haus ist auf sieben separate Wohneinheiten aufgeteilt, was es sowohl für Investoren als auch für große Familien interessant macht. Derzeit sind 4 der Wohnungen nicht vermietet, was potenziellen Käufern die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung oder zur sofortigen Vermietung bietet. Der im Erdgeschoss gelegene Ladenraum ist ebenfalls frei und eröffnet vielseitige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie steht unter Denkmalschutz, was nicht nur ihren unwiederbringlichen historischen Wert hervorhebt, sondern auch steuerliche Vorteile bei der Renovierung mit sich bringen kann. Eine besondere Eigenschaft der Immobilie sind ihre hohen Decken, die für ein großzügiges und luftiges Wohnambiente sorgen. Dieser Altbaucharme wird ergänzt durch die traditionellen architektonischen Merkmale, die den Charakter des Gebäudes unterstreichen.

Obwohl das Haus als renovierungsbedürftig eingestuft ist, bietet es den idealen Rahmen, um Geschichte mit modernem Wohnkomfort zu verbinden. Die Potenziale zur Umgestaltung sind vielfältig und könnten den Wert der Immobilie erheblich steigern. Die zentrale Lage der Immobilie in einem gewachsenen städtischen Umfeld mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist ein weiteres Vorteil, der zukünftige Bewohner oder Mieter anziehen wird. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle und gastronomische Angebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Standort besonders attraktiv macht. Zusammenfassend bietet dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die den Charme eines Altbaus zu schätzen wissen und bereit sind, das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen. Eine Besichtigung ist sehr zu empfehlen, um das volle Ausmaß der Möglichkeiten zu erfassen, die diese Immobilie bietet. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ???????: 25005032 - 64293 Darmstadt

??? ??? ??? ???????????

Das Johannesviertel ist ein zentral gelegenes Stadtviertel in Darmstadt, Hessen. Es gehört zum Stadtbezirk Mitte und liegt westlich der Innenstadt.

#### Lage des Johannesviertels in Darmstadt

Das Viertel liegt zwischen dem Hauptbahnhof und der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zu vielen städtischen Einrichtungen.

#### Charakter und Umgebung

Das Johannesviertel ist ein historisch gewachsenes Wohngebiet, das vor allem durch Gründerzeitbauten (spätes 19. und frühes 20. Jahrhundert) geprägt ist.

Es zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt – beliebt bei Studierenden, Familien und Berufstätigen gleichermaßen.

Der Johannesplatz, zentral im Viertel gelegen, ist ein grüner Treffpunkt mit kleinen Cafés und Wochenmarkt-Flair.

In fußläufiger Nähe befinden sich die Technische Universität Darmstadt, das Staatstheater sowie viele Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants.

#### Verkehrsanbindung

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV: Bus- und Straßenbahnlinien verbinden das Viertel mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Stadtteilen.

??????? ???????: 25005032 - 64293 Darmstadt

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 25005032 - 64293 Darmstadt

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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