

Darmstadt

# REDUZIERT! Historisches MFH im Johannesviertel

????????? ??????????: 25005012



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

???? ??????: 772.000 EUR • ??????????: ca. 268 m<sup>2</sup> • ??????????: 13 • ?????? ????: 155 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25005012 - 64293 Darmstadt

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

???????? ??????????: 25005012 - 64293 Darmstadt

?? ??? ??????

????????? ??????????	25005012	????? ???????	772.000 EUR
????????????	ca. 268 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	13		
????????????? ???	9		
???????????			
???????????	4	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	1905	?????????	???????
		????????????????	
		?????????	?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25005012 - 64293 Darmstadt

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

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

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

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

KEIN

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

??????

??????? ????????: 25005012 - 64293 Darmstadt

?? ????????





???????? ?????????: 25005012 - 64293 Darmstadt

?? ?????????



??????? ???????: 25005012 - 64293 Darmstadt

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

Das historische 4-Familienhaus wurde im Jahr 1905 erbaut und befindet sich im beliebten Johannesviertel. Im Einzelnen handelt es sich um 4 Wohneinheiten, die wie folgt aufgeteilt sind: EG-Wohnung: 3 Zimmer, ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.OG-Wohnung: 3 Zimmer, ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2. OG-Wohnung: 3 Zimmer, ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche DG-Wohnung: 4 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche Alle Wohnungen sind vermietet und die aktuellen Netto-Kaltemieteinnahmen belaufen sich ab dem 1.8.2024 auf ca. 28.435 €/p.a. Für den Ausbau des Dachgeschosses wurde bereits ein Bauantrag eingereicht, um zusätzlich Wohnfläche zu schaffen. Die Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft, was eine solide Basis für individuelle Gestaltungsoptionen bietet. Das Haus steht unter Denkmalschutz (Ensembleschutz) !

???????? ??????????: 25005012 - 64293 Darmstadt

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

- \* Zentrale und beliebte Lage
- \* Historisches Gebäude
- \* 4 vermietete Wohnungen
- \* Bauvoranfrage für Aufstockung und Balkone gestellt



??????? ????????: 25005012 - 64293 Darmstadt

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

Das sehr beliebte Johannesviertel in Darmstadt liegt in unmittelbarer Nähe von Einkaufs- und Sportmöglichkeiten. Es bietet mit seiner guten Infrastruktur viele Möglichkeiten. Optimale Anbindung an den ÖPNV zur Hochschule oder in die Innenstadt ist gegeben. Auch gibt es zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants. Ärzte, Apotheken und sind fußläufig erreichbar und zum Relaxen befindet sich in Laufnähe der Herrngarten. Auch die Anbindung zu den Autobahnanschlüssen A5 und A67 ist mit dem Auto in ca. 8 Minuten zu erreichen. 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 Badensee bis nahegelegene Waldgebiete.

??????? ???????: 25005012 - 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.

???????? ??????????: 25005012 - 64293 Darmstadt

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

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

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)