

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Darmstadt

**Renditeobjekt: Attraktiver 10-Parteien Stilaltbau im Martinsviertel zu Faktor 25**



Objekt-Nr. OM-401898

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **2.950.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Pilo

64289 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1905
Grundstücksfläche	505,00 m²
Etagen	4
Zimmer	34,00
Wohnfläche	793,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Stellplätze	7
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu verkaufen ist dieses schöne und gepflegte Wohn - und Geschäftshaus im Darmstädter Martinsviertel.

Aufteilung:

EG: Gewerbeeinheit, 2-Zimmer Wohnung mit Vorgartennutzung

1. OG: 4-Zimmer Wohnung (mit 2 Balkons), 3-Zimmer Wohnung

2.OG: 4-Zimmer Wohnung (mit Balkon), 3-Zimmer Wohnung

3. OG: 4-Zimmer Wohnung (mit 2 Balkons), 3-Zimmer Wohnung

4. OG: 4-Zimmer Wohnung, 3-Zimmer Wohnung

Durch die Aufteilung des Hauses in 1 x 2-Zimmer, 4 x 3-Zimmer und 4 x 4-Zimmer Wohnungen ist das Haus bei der Vermietung ein absoluter Selbstläufer und sowohl für Paare, Familien oder auch für WG's gleichermaßen attraktiv. In den letzten 15 Jahren gab es, -außer während der anlässlich von Mieterwechseln durchgeführten Renovierungen -, keinerlei Leerstand.

Kaltmiete: € 107.500 p.a.

Alle Wohnungen sind jeweils in sich abgeschlossen und verfügen über einen eigenen Keller. Darüber hinaus gibt es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Vorgarten + Keller) sowie einen kleinen Innenhof auf der Rückseite.

Zustand: Das Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten. Im Keller befindet sich ein neuer Elektroverteiler und die meisten Elektro und Wasser Steigleitungen wurden erneuert.

Heizung: Das Haus wird durch eine moderne Brennwert Gas Zentralheizung aus dem Jahr 2016 beheizt. Die Abrechnung erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler. Durch die in Altbauten üblichen sehr dicken Außenwände und die Einbettung in 2 direkt angrenzende Gebäude ergibt sich ein günstiger Energieverbrauch. (ca. 66.000 KWh in 2024).

Im Rahmen energetischer Verbesserungen wurden darüber hinaus bereits einige Balkontüren und Fenster durch neue Elemente mit 3-fach Verglasung getauscht.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Eine 3-Zimmer Wohnung (78 qm) im 2. OG ist aktuell frei. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit einer Nutzung oder Vermarktung durch den Käufer selbst. Alternativ ist auch eine kurzfristige Nachvermietung möglich.

## Lage

Das Objekt befindet sich in gefragter Lage direkt im beliebten Martinsviertel. Es sind nur wenige Gehminuten zum Riegerplatz oder zur nächsten Bushaltestelle am Taunusplatz. (Bus Linie H, K). Schulen, Kindergärten, Gaststätten und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,26 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnung 2. OG - Zimmer 1



Wohnung 2. OG - Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Wohnung 2. OG - Zimmer 3



Wohnung 2. OG - Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnung 2. OG - Zimmer 2



Wohnung 2. OG - Bad



# Exposé - Galerie



Fahrradkeller