



Anette Götze
Immobilien & Verwaltung

Immobilien Exposé



Anette Götz - „Maklerin mit Herz und Sachverstand“

Seit 2013 bin ich als selbständige Immobilienmaklerin im südlichen Rhein-Main-Gebiet und in Rheinland-Pfalz tätig. Ob Verkauf oder Vermietung; mit großem Engagement und vorbildlicher Organisation stehe ich meinen Auftraggebern stets als vertrauensvolle Partnerin in allen Belangen „Rund um die Immobilie“ zur Seite und erfreue mich zahlreicher zufriedener Kunden.

Auch über die Maklertätigkeit hinaus begleite ich meine Kunden gerne und vermittele zuverlässige Partner in Sachen Finanzierung, Energieberatung, Renovierung und Modernisierung.

Nicht zuletzt durch die Zusammenarbeit mit einem regionalen Bauträger, mit dem ich bereits über 10 Projekte realisieren durfte, verfüge ich über ein großes Netzwerk von Fachleuten im Bereich Bauen und Sanieren.



Anette Götz - Im Projekt mit dem Bauträger M+H



Nieder-Ramstädter-Strasse 36
64372 Ober-Ramstadt
Tel.: +49(0) 61 54 - 510 95 44

E-Mail: info@makler-buero-goetz.de
URL: www.makler-buero-goetz.de

Über Eberstadt

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt und liegt mit rund 23.150 Einwohnern zwischen den Metropolen Frankfurt/Rhein-Main und Rhein Neckar. Eingebettet zwischen dem schönen Odenwald und der Region „Bergstrasse“ gilt Eberstadt als eine der begehrtesten Wohnadressen der Region. Das Grundstück liegt nahe dem Stadtkern am Rande eines kleinen Naturdenkmals. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Zentrum Eberstadts, dort finden Sie nahezu alle Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Ärzte, Banken, Boutiquen oder Cafés - die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen.

Auch die Verkehrsanbindung ist hier perfekt! In nur 5 Minuten erreichen Sie den Autobahnanschluss der A5 und sind in 20-45 Minuten in Frankfurt, Mannheim, Heidelberg. Mit der Straßenbahn, die sozusagen „direkt vor der Tür“ hält, gelangen Sie in ca.10 Minuten zum Luisenplatz, der Innenstadt Darmstadts sowie in die umliegenden Gemeinden.

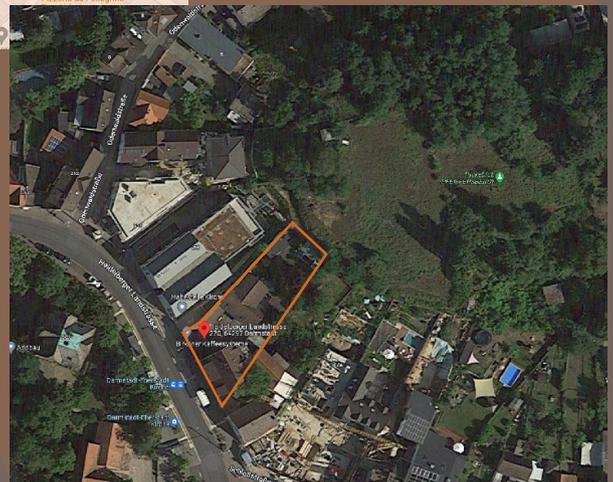
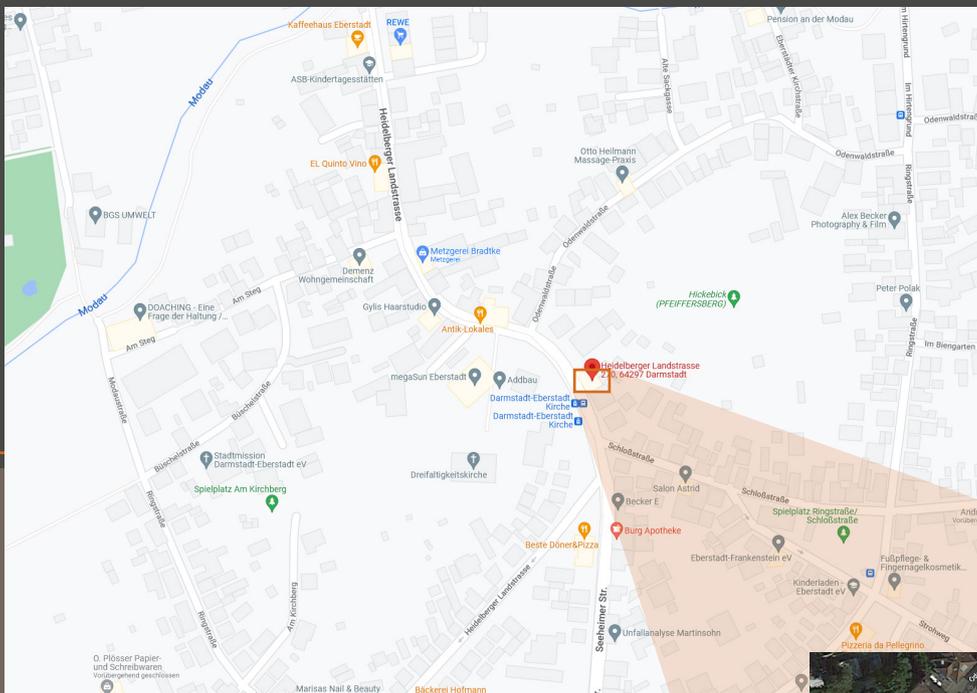
Stadt Eberstadt



Natur in Eberstadt



Städtisches Flair in grüner Umgebung

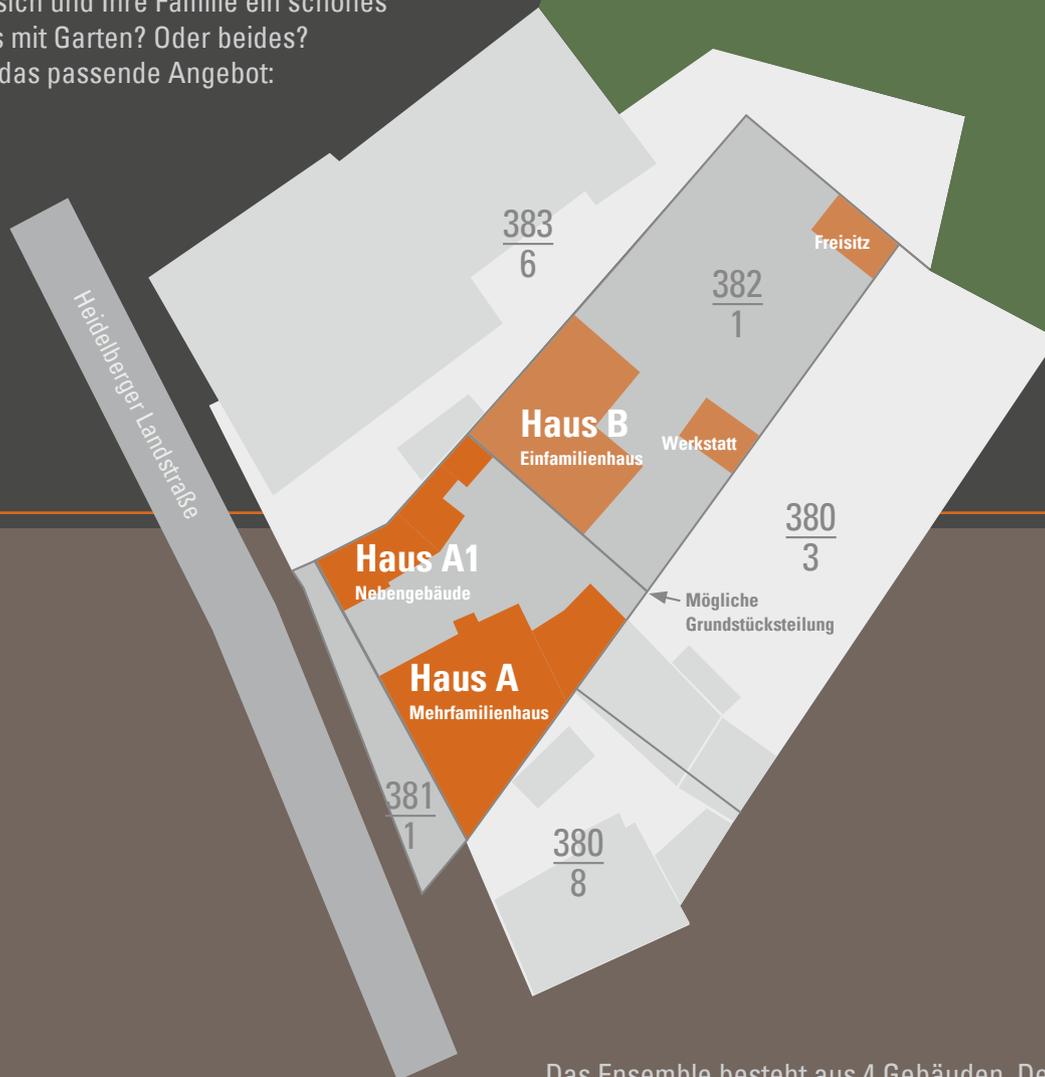


Das Grundstück befindet sich direkt am Naturdenkmal „Hickebick“ in der Heidelberger-Landstraße. Es hat derzeit eine Grundstücksgröße von insgesamt 850m² und sieht eine Teilung zu Gunsten des Hauses „A“ von ca. 300m² und des Hauses „B“ von ca. 500m² vor. Sie profitieren von der optimalen Anbindung an den Ortskern Eberstadts. Gleichzeitig finden Sie beim Ausblick in die Natur die perfekte Idylle vor, um die Seele baumeln zu lassen und dem Alltag zu entfliehen.

Viele Möglichkeiten

Sie sind ein Investor und auf der Suche nach einer lukrativen und gepflegten Immobilie als Kapitalanlage?
Sie suchen für sich und Ihre Familie ein schönes Einfamilienhaus mit Garten? Oder beides?
Hier finden Sie das passende Angebot:

Naturschutzgebiet
Hickebick



Das Ensemble besteht aus 4 Gebäuden. Dem Vorderhaus „Haus A“, welchem eine Gewerbeeinheit „Haus A1“ zugeordnet ist und dem Hinterhaus „Haus B“, dem ein kleines Nebengebäude zugeordnet ist.

Das Mehrfamilienhaus

Dieses gepflegte, dreistöckige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1920 wurde in Massivbauweise erstellt und 1969 aufgestockt. Es bietet eine Gesamtfläche von ca. 250 m², von der ca. 80 m² Wohnfläche und ca. 170 m² Gewerbefläche vollständig vermietet sind. Ein weiteres kleines Nebengebäude mit ca. 50 m² Größe, komplettiert diese Einheit. Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand, der aus regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen resultiert. So wurde die Fassade neu angelegt, Isolierglasfenster aus Kunststoff eingebaut und zuletzt im Jahre 2021 die alte Ölheizung gegen eine neue Gasheizung getauscht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladengeschäft mit Verkaufsfläche, Büro und Werkstatt sowie eine Küche und ein WC. (www.musikladen-eberstadt.de)



Haus A - Seitenansicht



Haus A - Frontansicht



Vorderhaus Erdgeschoss

Im Obergeschoss ist eine 90 m² große, renovierte 3-Zimmer-Wohnung, welche derzeit ebenfalls gewerblich genutzt wird. (www.klangladen-eberstadt.de)

Zu dieser gut geschnittenen Etagenwohnung gehören ein großer Balkon, der vom Schlafzimmer aus begehbar ist, ein raumhoch gefliestes Tageslichtbad und eine Küche. In allen drei Schlafzimmern und im Flur ist Laminat verlegt.



Musikzimmer - Obergeschoss



Zimmer mit Balkon - Obergeschoss



Vorderhaus Obergeschoss

Das Mehrfamilienhaus

Auf etwa 70 m² befinden sich 3 Zimmer, ein Wannenbad mit Fenster sowie eine Küche. Über eine Holzstiege gelangt man auf den Dachboden, der neben einem weiteren gemütlichen ca. 10m² Zimmer, reichlich Stauraum bietet. Diese reine Wohneinheit ist das zu Hause einer harmonischen „3er-WG“.



Wohnzimmer - Dachgeschoss



Schlafzimmer - Dachgeschoss



Vorderhaus Dachgeschoss



Küche - Dachgeschoss



Bad - Dachgeschoss

Das Mehrfamilienhaus

In der Nebengebäude ist eine kleine, auf ca. 50 m² Fläche, Gewerbeeinheit mit Ausstellungs- und Lagerraum untergebracht. (www.kaffeestysteme.biz)

Alle Wohneinheiten sind seit längerem Zeitraum vermietet und nicht freiwerdend.



Außenansicht - Nebengebäude



Innenansicht - Nebengebäude

Die gesamte Einheit erwirtschaftet gegenwärtig eine Jahreskaltmiete in Höhe von 45.000 €. Daraus resultiert eine Rendite von 4%.

Im Keller des Hauses befindet sich die Hauptversorgung aller Gebäude. Die Zuleitungen für Wasser, Gas und Strom sowie die Zählerplätze für Wasser und Gas wurden hier installiert. Die Stromkreisläufe sind autark und für jede Wohneinheit separat in einem Zählerkasten untergebracht. Auch die Abwasserleitungen sind von den Objekten direkt an die Kanalisation angeschlossen.

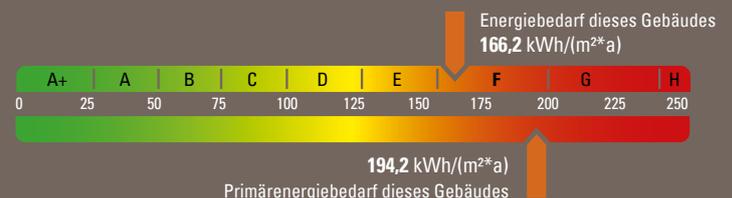


Vorderhaus Kellergeschoss

Auf einen Blick:

- Attraktive und zentrale Lage nahe Ortszentrum
- Massivbauweise
- Guter, gepflegter Zustand
- Langjährige Mieter
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020
- Komplett unterkellert
- Jahreskaltmieten in Höhe von ca. 45.000 EUR
- Gaszentralheizung erneuert 2020

Die **Courtage** ist eine Maklerprovision, die der Makler nach erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie von dem Käufer erhält. Die Courtage in Höhe von 5,95 % inklusive Mehrwertsteuer ist erst dann fällig, wenn ein Kaufvertrag durch die aktive Mithilfe des Immobilienmaklers zustande gekommen ist und notariell beurkundet wurde.



Das Einfamilienhaus



Rückansicht - Obergeschoss

Das attraktive in zweiter Reihe gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahre 1987 verfügt über 185 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 4,5 Zimmer. Eine kleine Hobbywerkstatt sowie ein herrlicher Sonnengarten mit Freisitz und ein überdachter Kfz-Stellplatz lassen bei diesem tollen Objekt keine Wünsche offen.



Esszimmer - Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein 75 m² großer Wohn- und Essbereich, die halboffene Küche und ein Vorratsraum. Der Spitzboden des Daches bietet viel Nutzfläche. Eine offene Gestaltung bzw. der Ausbau zur Spitzbodengalerie wäre hier eine wundervolle Alternative.

Durch die Hanglage gelangt man vom Wohnbereich direkt auf die vorgelagerte Sonnenterrasse. Der angrenzende Garten, der sich über zwei Ebenen erstreckt, endet direkt am Rande des Naturdenkmals „Hickebick“. Auf der höchsten Ebene, dem überdachten Freisitz des Gartens, hat man einen herrlichen Blick über die Dächer der Stadt und kann nach Feierabend den Sonnenuntergang genießen.



Wohnzimmer - Obergeschoss



Garten - Obergeschoss



Hinterhaus Obergeschoss

Das Einfamilienhaus

Dem einladenden und freundlichen Eingangsbereich angrenzend gelangen Sie in zwei Schlafzimmer, in das Arbeitszimmer sowie in das Tageslichtbad. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche und ein Abstellraum, der auch als Garderobe genutzt werden kann.



Eingangsbereich - Erdgeschoss



Bad - Erdgeschoss



Hinterhaus Untergeschoss



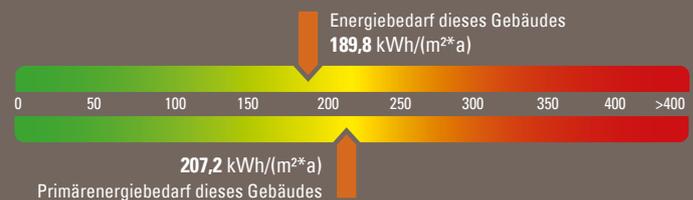
Werkstatt - Seitengebäude

Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt aber gleich nebenan über einen charmanten Anbau, der als kleine Werkstatt oder Abstellraum genutzt werden kann.

Auf einen Blick

- Massiver Bauweise aus Baujahr 1987 in 2. Reihe
- Grundstücksgröße ca. 500 m²
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020
- 4,5 Zimmer auf 185 m² Wohnfläche
- Kunststoffenster Doppelverglasung mit Rollläden
- Fliesen- und Laminatböden
- Bad und Gäste WC mit Dusche
- Terrasse mit Sonnengarten
- Überdachter Kfz-Stellplatz
- Überdachter Freisitz
- Kleine Werkstatt - Nutzfläche

Die **Courtage** ist eine Maklerprovision, die der Makler nach erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie von dem Käufer erhält. Die Courtage in Höhe von 2,975 % inklusive Mehrwertsteuer ist erst dann fällig, wenn ein Kaufvertrag durch die aktive Mithilfe des Immobilienmaklers zustande gekommen ist und notariell beurkundet wurde. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.



Sie sind Interessiert?

Gerne berate ich Sie in einem persönlichen Gespräch -
auch am Wochenende!



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meinem Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen vom 01. Oktober 2013.

Nieder-Ramstädter-Strasse 36
64372 Ober-Ramstadt
Tel.: +49(0) 61 54 - 510 95 44

E-Mail: info@makler-buero-goetz.de
URL: www.makler-buero-goetz.de