



Anette Götz  
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](mailto:info@makler-buero-goetz.de)  
URL: [www.makler-buero-goetz.de](http://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.

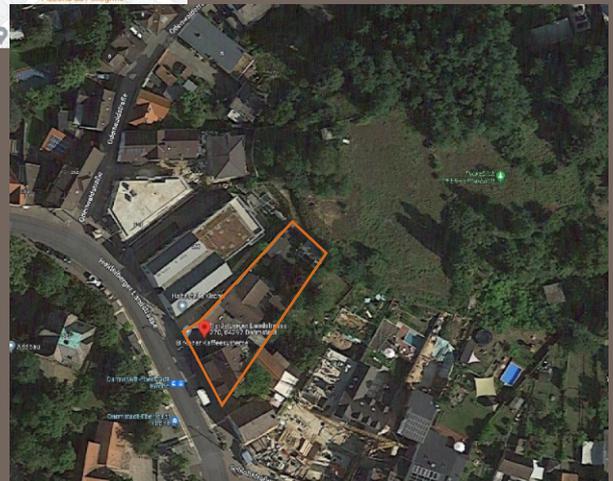
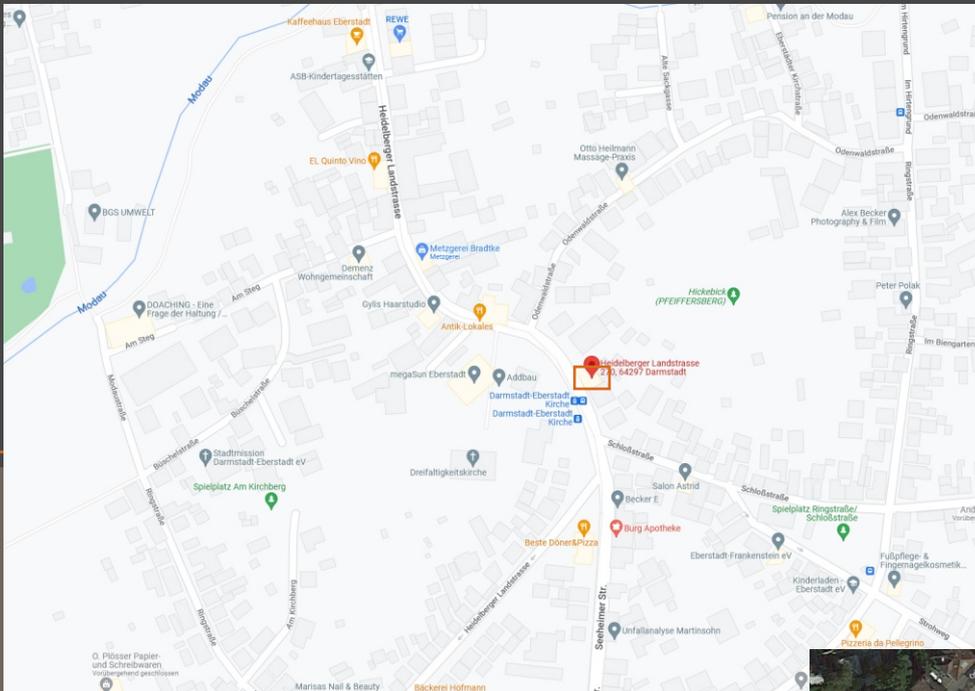
## Stadt Eberstadt



## Natur in Eberstadt



# Städtisches Flair in grüner Umgebung



## Das Grundstück

Das Grundstück befindet sich direkt am Naturdenkmal „Hickebick“ in der Heidelberg-Landstraße. Es hat eine Grundstücksgröße von 851 Quadratmetern und ist mit ca. 480m<sup>2</sup> dem rückwertigen Objekt und mit ca. 370m<sup>2</sup> den vorderen Objekten zugeadcht.

# Die Liegenschaft

Das Ensemble besteht im Wesentlichen aus 3 Gebäuden. Dem Mehrfamilienhaus „Haus A“ welchem eine Gewerbeeinheit „Haus A1“ zugeordnet ist und dem in zweiter Reihe liegenden Einfamilienhaus „Haus B“ mit kleiner Werkstatt, Gartengrundstück und jeweils einem Pkw-Stellplatz.

## Naturschutzgebiet Hickebick



Die nach WEG geteilten Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

1. „Haus A“ – Mehrfamilienhaus – EG – Ladengeschäft 94/1000
2. „Haus A“ – Mehrfamilienhaus – EG – Lagerfläche 45/1000
3. „Haus A“ – Mehrfamilienhaus – OG – Wohneinheit 120/1000
4. „Haus A“ – Mehrfamilienhaus – DG – Wohneinheit 180/1000
5. „Haus A1“ Seitengebäude – Ladengeschäft 61/1000
6. „Haus B“ – Einfamilienhaus mit Werkstatt, Carport und Garten 500/1000

# 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 m<sup>2</sup>, von der ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 170 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vollständig vermietet sind. Ein weiteres kleines Nebengebäude mit ca. 50 m<sup>2</sup> 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](http://www.musikladen-eberstadt.de))



Haus A - Seitenansicht



Haus A - Frontansicht



Vorderhaus Erdgeschoss

Im Obergeschoss ist eine 90 m<sup>2</sup> große, renovierte 3-Zimmer-Wohnung, welche derzeit ebenfalls gewerblich genutzt wird. ([www.klangladen-eberstadt.de](http://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

Im Dachgeschoss befinden sich auf ca. 70 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer, ein Wannenbad mit Fenster sowie eine Küche. Über eine Holzstiege gelangt man auf den Dachboden, der reichlich Stauraum bietet. Diese reine Wohneinheit ist das zu Hause einer harmonischen „3er-WG“.

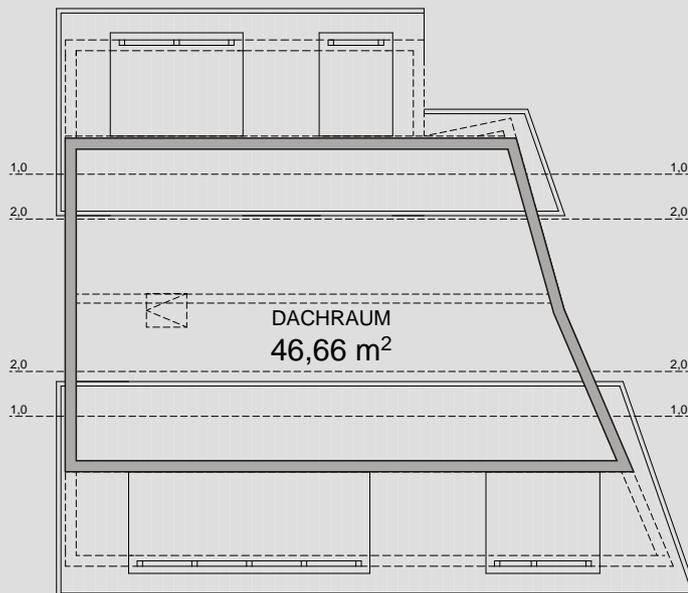




Küche - Dachgeschoss

## Eine Anfrage lohnt sich....

Der großzügige „Dachraum“ dieser Wohnung kann ggf. unter Berücksichtigung der Auflagen zu Wohnraum ausgebaut werden. Eine verbindliche Auskunft erhalten Sie im Rahmen einer Bauvoranfrage nach §76 HBO.



# Das Mehrfamilienhaus

In dem Nebengebäude ist eine kleine, auf ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche, Gewerbeinheit mit Ausstellungs- und Lagerraum untergebracht. ([www.kaffeestysteme.biz](http://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 43.000 €. Daraus resultiert eine Rendite von 4%.

**Kaufpreis : 650.000,- €**

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.

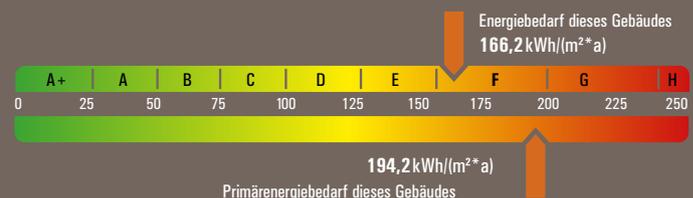


Vorderhaus Kellergeschoss

## Auf einen Blick:

- Attraktive und zentrale Lage nahe Ortszentrum
- Massivbauweise
- Guter, gepflegter Zustand
- Langjährige Mieter
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021
- 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 m<sup>2</sup> 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.

**Verkauft**



Esszimmer - Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein 75 m<sup>2</sup> 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.



**Verkauft**



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.



**Verkauft**



Hinterhaus Untergeschoss



Werkstatt - Seitengebäude

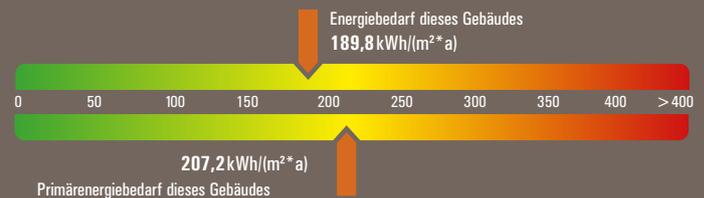
Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt aber gleich nebenan über einen charmanten Anbau, der als kleine Werkstatt oder Abstellraum genutzt werden kann.

**Verkauft**

## Auf einen Blick

- Massiver Bauweise aus Baujahr 1987 in 2. Reihe
- Grundstücksgröße ca. 500 m<sup>2</sup>
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2020
- 4,5 Zimmer auf 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kunststofffenster 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](mailto:info@makler-buero-goetz.de)  
URL: [www.makler-buero-goetz.de](http://www.makler-buero-goetz.de)