

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34

64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche: 320,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 2.172,00 EUR
x-fache Miete: 17,60

Scout-ID: 169949238



Ihr Ansprechpartner:

Anette Götz Immobilien & Verwaltung

Frau Anette Götz

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

Web: <http://www.makler-buero-goetz.de>

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche:	360,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	322,00 m ²
Wohnfläche ca.:	210,00 m ²
Gewerbefläche ca.:	112,00 m ²
Etage(n):	3
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	208,40 kWh/(m ² *a)
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1918
Baujahr laut Energieausweis:	2014
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2014
Anzahl der Parkflächen:	3
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	3 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	20 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	5 Min.
Fahrzeit zum nächsten Flughafen:	30 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Soll):	3.700,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	3.280,00 EUR
Betriebskosten umgelegt:	1.395,00 EUR
Provision für Käufer:	5,95 % inklusive Mehrwertsteuer

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.

Charmante Anlageneigentum mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34
64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche: 320,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 2.172,00 EUR
x-fache Miete: 17,60

Objektbeschreibung:

In attraktiver Lage von Darmstadt-Eberstadt befindet sich dieses charaktervolle Wohn- und Geschäftshaus mit separatem Hinterhaus auf einem ca. 360 m² großen Grundstück. Das Ensemble verbindet historischen Charme mit umfangreichen Modernisierungen und bietet vielseitige Möglichkeiten für Kapitalanleger, Eigennutzer und Investoren. Das um 1900 errichtete und in den 1960er Jahren umgebaute Gebäude wurde ab 2014 umfassend modernisiert und saniert. Erneuert bzw. modernisiert wurden unter anderem Heizungsanlagen, Bäder, große Teile der Elektroinstallation sowie zahlreiche Bereiche des Innenausbaus. Die Liegenschaft umfasst ein Vorder- und ein Hinterhaus mit einer attraktiven Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Diese unterteilen sich in 3 Wohn- und 2 gewerblich genutzte Einheiten:

Vorderhaus – Erdgeschoss Gewerbe/Praxis

Die straßenseitig gelegene Gewerbeeinheit wurde zuletzt als Praxis- bzw. Dienstleistungsfläche genutzt und bietet durch ihre gute Sichtbarkeit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Praxis, Büro, Kanzlei oder Dienstleistungsfläche.

Raumaufteilung:

Empfangs-/Verkaufsraum ca. 23,9 m², Behandlungsräume ca. 14,9 m² und 13,4 m², Küchen-/Besprechungsraum ca. 15,1 m² sowie Flur und WC.

Vorderhaus – 1. Obergeschoss Wohnung

Großzügige, helle Wohnung mit klassischer Raumaufteilung und Balkon.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer ca. 22,8 m², Schlafzimmer ca. 19,5 m², Küche ca. 13,3 m², Bad ca. 13 m² (mit Balkon), Flur

Vorderhaus – Dachgeschoss Wohnung

Zeitgemäß ausgebaute Dachgeschosswohnung mit gut nutzbarem Grundriss und charmanten Dachschrägen – ideal für Singles, Paare oder zur Vermietung.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer ca. 15,4 m², Schlafzimmer ca. 11,9 m², Küche ca. 6,6 m², Duschbad ca. 3,6 m² und Flur.

Hinterhaus – Erdgeschoss Gewerbe/Lager

Die ca. 72 m² große Nutzfläche ist über den Hof erreichbar und flexibel nutzbar, beispielsweise als Lager, Werkstatt, Atelier, Büro, Kleingewerbe oder für Versand- und Onlinehandel.

Hinterhaus – Obergeschoss Wohnung

Separate, modernisierte Wohneinheit mit ca. 62 m² Wohnfläche und eigenständigem Zugang über den Hof.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer ca. 18,6 m², Schlafzimmer ca. 13,7 m², Arbeitszimmer ca. 7,3 m², Küche ca. 7,6 m², Duschbad ca. 3,9 m² und Flur.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur langfristigen Vermietung als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Ausstattung:

Ausstattung und Modernisierungen im Überblick:

Gaszentralheizungen erneuert – Vorderhaus 2014, Hinterhaus 2012

Modernisierte Bäder und Sanitärbereiche

Elektroinstallation in wesentlichen Gebäudeteilen erneuert

Modernisierung von Wand- und Deckenoberflächen

Erneuerte bzw. modernisierte Bodenbeläge

Einbauküchen vorhanden

Modernisierter Innenausbau

Teilweise modernisierte Fassaden- und Außenbereiche

Helle Wohnräume mit funktionalen Grundrissen

Balkon im 1. Obergeschoss des Vorderhauses

Separat erschlossenes Hinterhaus

Ca. 72 m² flexibel nutzbare Gewerbe-/Lagerfläche im Hinterhaus

Innenhof mit zwei Stellmöglichkeiten, davon eine Garage

Zusätzliche Nebenflächen im Spitzboden

Separate Zugänge ermöglichen eine weitgehend eigenständige Nutzung der verschiedenen Bereiche

Die flexible Gebäudestruktur ermöglicht eine vielseitige Nutzung für Wohnen, Vermietung, Praxis, Büro, Dienstleistung, Lager oder Kleingewerbe und eignet sich damit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Gewerbebedarf.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortskernlage von Darmstadt-Eberstadt und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eberstadt zählt zu den beliebten Stadtteilen Darmstadts und überzeugt durch seine attraktive Lage zwischen der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und der Rhein-Neckar-Region. Die Nähe zur Bergstraße und zum Odenwald verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortskernlage von Darmstadt-Eberstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar.

Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Eberstadt Wartehalle“ liegt nur etwa zwei Gehminuten entfernt und bietet eine sehr gute Anbindung an die Darmstädter Innenstadt sowie das regionale

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34

64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche:	320,00 m²
Kaufpreis:	695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²:	2.172,00 EUR
x-fache Miete:	17,60

Verkehrsnetz. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A5 und A67 bestehen gute Verbindungen in Richtung Frankfurt, Flughafen Frankfurt, Heidelberg und Mannheim.

Das neu gestaltete und modernisierte Mühlthalbad, zahlreiche Vereine, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie attraktive Wander- und Ausflugsziele an der Bergstraße und im nahegelegenen Odenwald bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Kindergärten und sämtliche Schulformen bis zur Oberstufe sind im Stadtteil vorhanden. Die Kombination aus zentraler Ortskernlage, kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und der Nähe zur Natur macht Eberstadt zu einem attraktiven und gefragten Wohnstandort im Süden Darmstadts.

Sonstiges:

Flächenaufteilung

Die Immobilie verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 322 m², verteilt auf Vorder- und Hinterhaus.

Vorderhaus

Erdgeschoss: ca. 40 m² Praxis-/Gewerbefläche zzgl. Nebenräumen

Erdgeschoss: ca. 31 m² Wohnfläche

Obergeschoss: ca. 73 m² Wohnfläche

Dachgeschoss: ca. 44 m² Wohnfläche

Hinterhaus

Erdgeschoss: ca. 72 m² Gewerbe-/Lagerfläche

Obergeschoss: ca. 62 m² Wohnfläche
zusätzliche Nebenflächen im Spitzboden vorhanden

Damit entfallen insgesamt ca. 210 m² auf Wohnflächen und ca. 112 m² auf Gewerbe-/Nutzflächen.

Gesamtfläche: ca. 322 m²

Die Immobilie eignet sich besonders für:

- Kapitalanleger mit Fokus auf Wohn- und Gewerbevermietung
- Investoren mit Interesse an langfristiger Wertentwicklung
- Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten
- Mehrgenerationennutzung
- Praxis-, Büro- oder Dienstleistungsstandort mit zusätzlichem Wohnraum

Die in diesem Angebot genannten Daten stammen vom Eigentümer/Verkäufer. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung und/oder Gewährleistung übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



Ansicht



Rückwärtige Ansicht

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34

64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche: 320,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 2.172,00 EUR
x-fache Miete: 17,60



Gewerbe Vorderhaus



Gewerbe Vorderhaus II



Besprechung



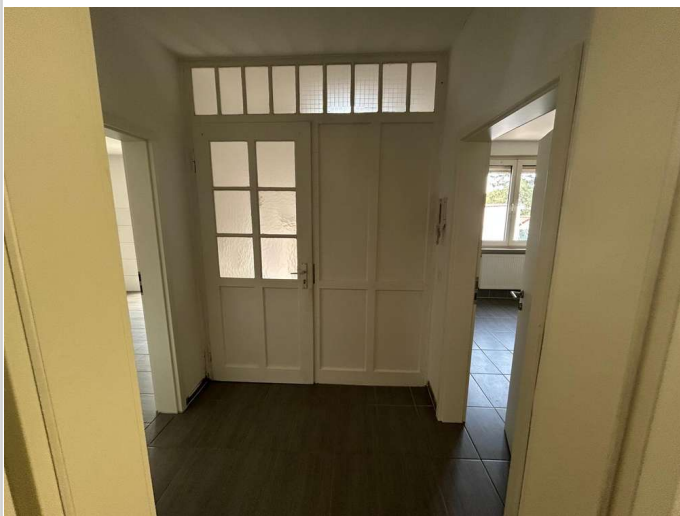
WC

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34
64297 Darmstadt

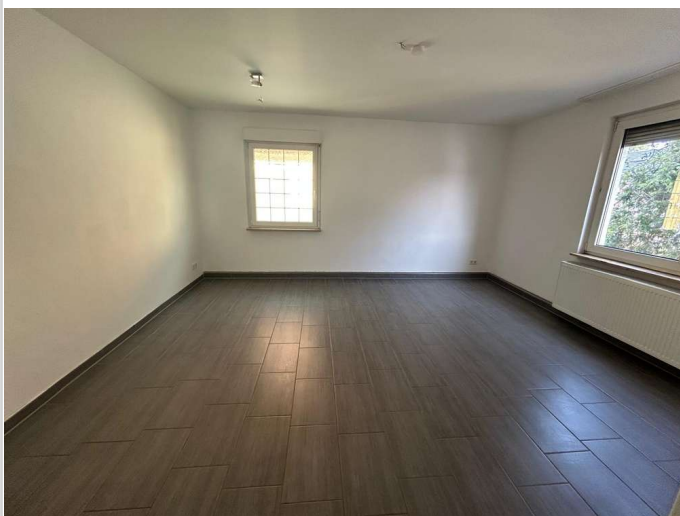
Vermietbare Fläche: 320,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 2.172,00 EUR
x-fache Miete: 17,60



Wohnungseingang/Flur 1.OG



Küche 1. OG



Wohnzimmer 1. OG



Bad 1. OG

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34
64297 Darmstadt

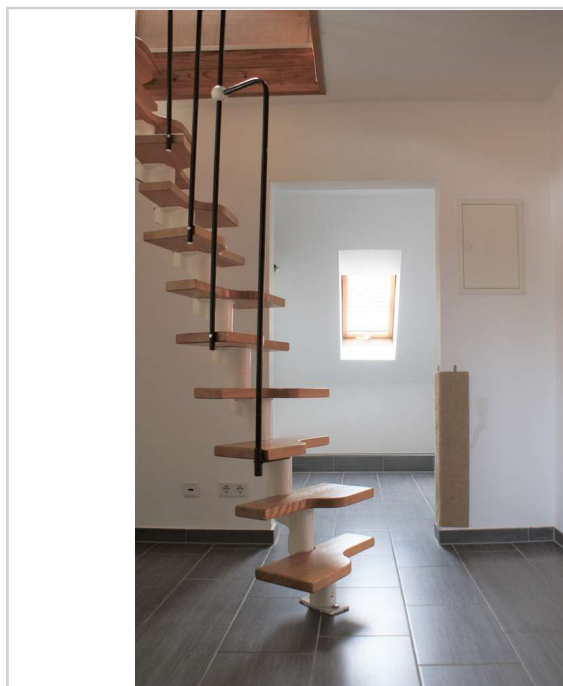
Vermietbare Fläche: 320,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 2.172,00 EUR
x-fache Miete: 17,60



Schlafzimmer DG



Wohnzimmer DG



DG Treppe



Spitzboden DG

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34
64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche: 320,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 2.172,00 EUR
x-fache Miete: 17,60



Duschbad DG



Küche DG



Hinterhaus Frontansicht



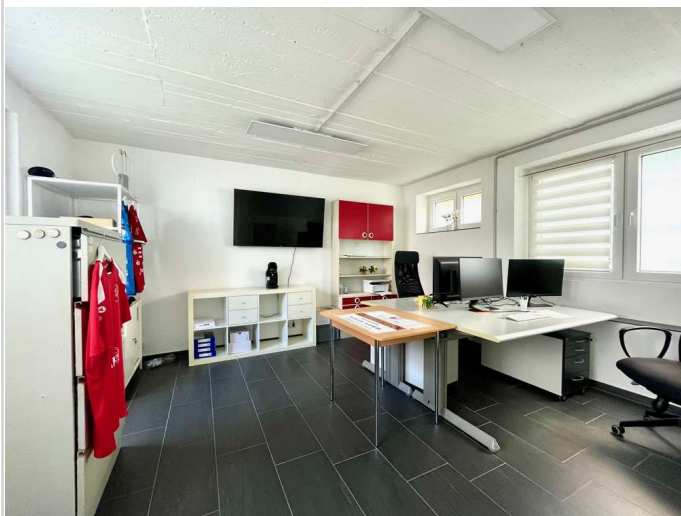
Hof Hinterhaus

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial

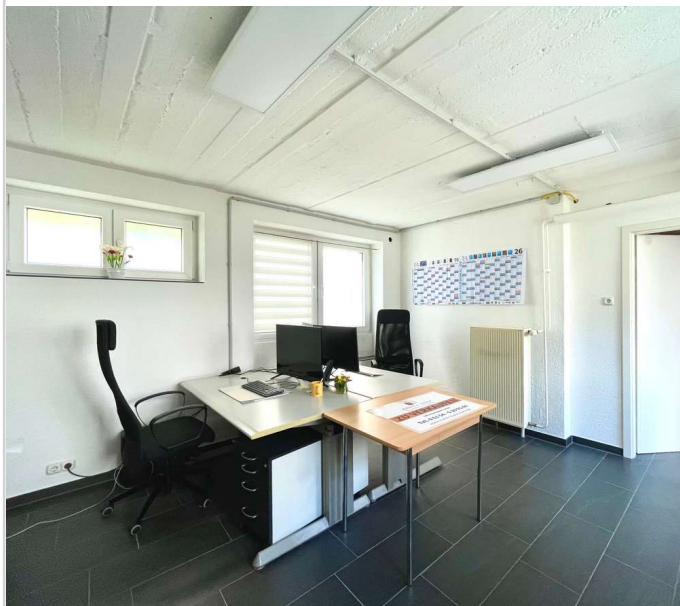


Schwanenstraße 34
64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche: 320,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 2.172,00 EUR
x-fache Miete: 17,60



Gewerbeeinheit Hinterhaus EG



Büro EG



Werkstatt / Produktion EG



Lager EG

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34

64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche: 320,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²: 2.172,00 EUR
x-fache Miete: 17,60



Duschbad EG



Wohnzimmer OG



Schlafen OG



Küche OG

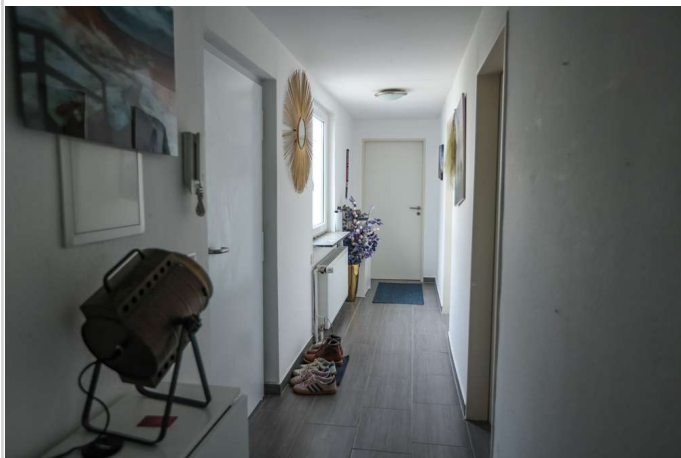
Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34

64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche:	320,00 m²
Kaufpreis:	695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²:	2.172,00 EUR
x-fache Miete:	17,60



Flur OG



Duschbad OG



Arbeiten OG

Charmante Anlageimmobilie mit Entwicklungspotenzial



Schwanenstraße 34

64297 Darmstadt

Vermietbare Fläche:	320,00 m²
Kaufpreis:	695.000,00 EUR
Kaufpreis pro m²:	2.172,00 EUR
x-fache Miete:	17,60

