



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Objekt: 16

# 4,5 % - 5% Rendite! Kapitalanlage mit zwei Wohneinheiten in Darmstadt

Zweifamilienhaus, Darmstadt

599.000,00 €

Tel.: +49 151 43110535

[immo@foot-finanz.de](mailto:immo@foot-finanz.de)

Zum Tunnel 5  
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	16
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Zweifamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Anlage
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>PLZ</b>	64289
<b>Ort</b>	Darmstadt
<b>Wohnfläche</b>	ca. 202 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	8
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 326 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Stellplätze</b>	1 Carport 1 Freiplatz
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	1985
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	127 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	22.09.2034
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1985
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Erdgas leicht
<b>Energieeffizienzklasse</b>	E
<b>Kaufpreis</b>	599.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3,57%



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

## Beschreibung

Dieses vielseitige Reihenendhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu vermieten – durch die beliebte Wohngegend perfekt als Kapitalanlage geeignet.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 202 qm und einem durchdachten Grundriss, eignet sich dieses Objekt hervorragend für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Die erste und große Wohneinheit mit ca. 132qm umfasst ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, eine moderne Küche, zwei Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Badezimmer. Die zweite Wohneinheit mit ca. 70qm wurde bis dato als Büro genutzt und muss daher erst in Wohnraum umgebaut werden.

Durch die bereits vorhandene Fußbodenheizung, bietet sich ein späterer Heizungstausch auf eine moderne Wärmepumpe sogar an.

Ihr Vorteil, die Hauptwohnung ist bereits seit mehreren Jahren solide vermietet und soll auch langfristig an die bisherigen Mieter vermietet bleiben.

Daher wird sich ihr Zeitaufwand deutlich verringern und Sie können sich auf die Neuvermietung der zweiten Wohneinheit konzentrieren.

Die Hauptwohnung ist aktuell zu knapp 9€/qm vermietet und könnte nach geltenden Bestimmungen auch angepasst werden.

So lässt sich eine Gesamtrendite von 4,5% - 5,00% nach Umbau und Neuvermietung der zweiten Einheit als realistisch ansehen.

**\*\*Besonderheiten:\*\***

- Familienfreundliche Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr
- Heller, entspannter Gartenbereich, ideal für Kinder und Familien
- Separater Zugang zu beiden Wohneinheiten
- Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur in der Umgebung
- Optimal für Familien als renditestarke Investition



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

Nutzen Sie die Chance, dieses vielseitige Reihenhaus zu erwerben, das sich sowohl als renditestarke Kapitalanlage als auch als ideales Zuhause für die ganze Familie eignet. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage im Nord-Osten der Stadt Darmstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und einer guten Anbindung an die Infrastruktur aus.

Die Umgebung ist gut mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten ausgestattet. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien, Grund- sowie weiterführende Schulen sind in naher Umgebung vorhanden. Zudem gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten, die zur hohen Lebensqualität in diesem Stadtteil beitragen.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen für Straßenbahnen und Busse, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen. Zudem bietet die A5 (ca. 8 km entfernt) eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und umliegende Städte wie Frankfurt sind bequem erreichbar.

Die Immobilie profitiert von der Nähe zu zahlreichen Grünanlagen und Parks, die ideal für Erholungs- und Freizeitaktivitäten sind. Hier können Spaziergänge, Sport und Familienausflüge in einer naturnahen Umgebung genossen werden.

## Ausstattung Beschreibung

- 2 Wohneinheiten
- Fußbodenheizung
- 2 Terrassen
- Gaszentralheizung
- Fenster teilweise erneuert 2023
- Bad mit Badewanne
- WC
- 2 Carportstellplätze
- Stellplatz

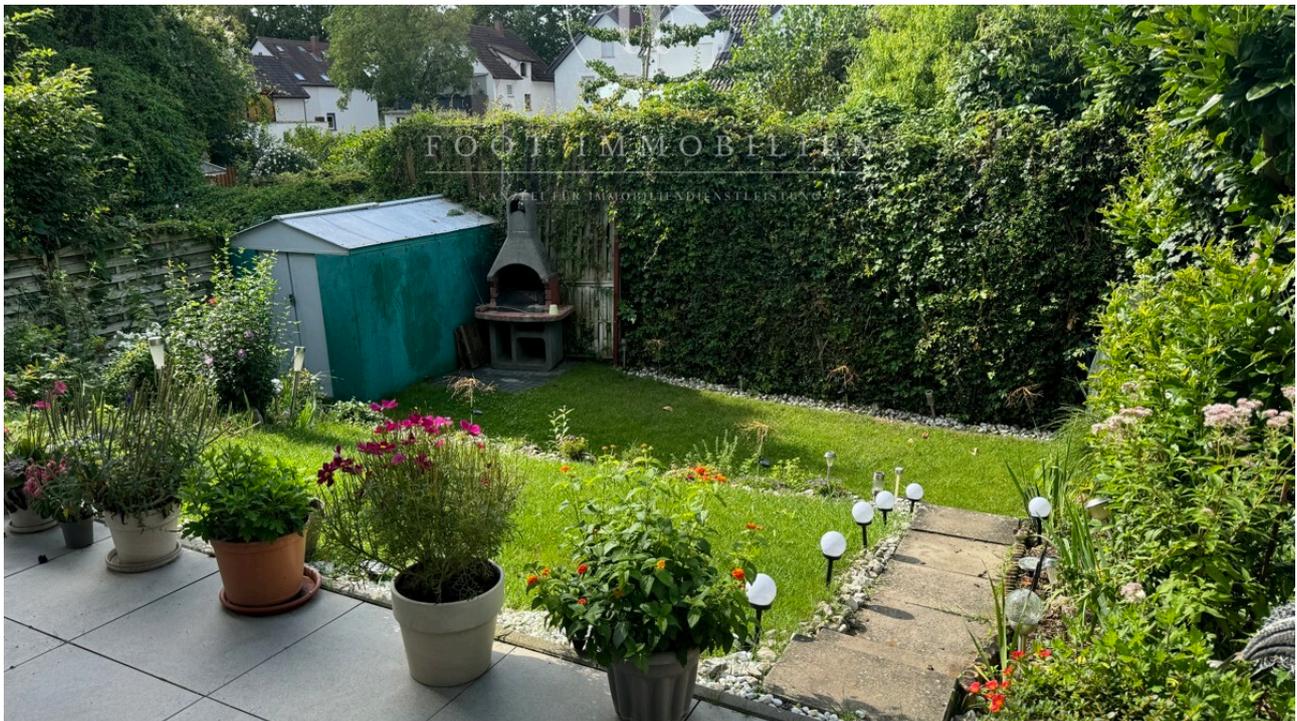


FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Rückansicht



Garten

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5  
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN  
KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Planung Bad



Planung Schlafen

Tel.: +49 151 43110535

immo@foot-finanz.de

Zum Tunnel 5  
66780 Rehlingen-Siersburg



FOOT IMMOBILIEN

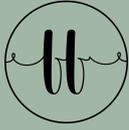
KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG



Planung Wohn-Ess-Küche



Planung Wohn-Ess-Küche 2



FOOT IMMOBILIEN

KANZLEI FÜR IMMOBILIENDIENSTLEISTUNG

## Ihr Ansprechpartner

### Firma Foot Immobilien

Zum Tunnel 5  
66780 Rehlingen-Siersburg

Telefon: +49 151 43110535

Mobil: +49 151 43110535

E-Mail: [immo@foot-finanz.de](mailto:immo@foot-finanz.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.