

Darmstadt

# Freistehendes EFH mit Potenzial in der Heimstättensiedlung

Objektnummer: 25005050



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 581 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25005050                  |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1973                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 469.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Holz        | Endenergiebedarf            | 391.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.10.2035  | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |             | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |



Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 liegt in der beliebten Heimstättensiedlung in zweiter Reihe.

Vom Eingangsbereich aus befinden sich rechts und links zwei ansprechende Zimmer und direkt angrenzend das Tageslichtbad mit separatem WC. Weiter geht es in den großzügigen Ess-/Wohnbereich mit Zugang zur Küche und dem hellen, ca. 20 m<sup>2</sup> großen Wintergarten Richtung Süden. Von hier aus ist die großzügige Terrasse sowie der eingewachsene Garten zugänglich. Dieser Bereich bietet Ihnen Privatsphäre und viele Möglichkeiten. Auch ist ein praktischer Unterstand für Gartengeräte etc. vorhanden.

Das Dachgeschoss empfängt Sie mit drei weiteren, modernisierten Zimmern für Ihre individuellen Bedürfnisse. Dort befinden sich außerdem das zweite Duschbad sowie eine kleine Küchenzeile.

Ausreichend Abstellmöglichkeiten stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Auch ist ein Raum zur wohnungsähnlichen Nutzung ausgebaut.

Die vorhandene Gasheizung ist nicht mehr angeschlossen und müsste künftig ausgetauscht werden.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über einen Holz-Kachelofen, der eine angenehme und wohlige Wärme für das ganze Haus erzeugt. Das warme Wasser wird über Durchlauferhitzer generiert.

Generell ist das Haus sanierungsbedürftig, was Ihnen die Gelegenheit bietet, Ihre eigenen Vorstellungen einzubringen und die Ausstattung nach persönlichen Wünschen und modernem Standard zu gestalten.

Das Grundstück bietet nicht nur reichlich Grün, sondern auch eine Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze und div. überdachte Abstellmöglichkeiten.

Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Ausstattung und Details

- \* Gute und ruhige Lage (in zweiter Reihe)
- \* Hohes Potenzial
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Kachelofen-Heizung
- \* Geräumiger Wintergarten
- \* Große Terrasse und eingewachsener Garten
- \* Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze
- \* Diverse Abstellflächen/Unterstände



Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Alles zum Standort

Die Heimstättensiedlung liegt im Westen von Darmstadt. Die Siedlung besteht vorwiegend aus 1- bis 3-Familienhäusern. Nach Westen ist vor ca. 20 Jahren ein Neubaugebiet (Ernst-Ludwig-Park) für junge Familien entstanden.

Die Infrastruktur ist sehr gut. Der Discounter, Eisdiele, Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte, Physiotherapeut, Restaurant, Reisebüro, Banken und Postfiliale mit Schreibwaren sind fußläufig erreichbar. Auch gibt es 3 Kindergärten, 2 Kirchen und eine Grundschule.

Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahnen 5 und 67 ist gegeben.

Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 391.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25005050 - 64295 Darmstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)