

Darmstadt / Eberstadt

# Luxus in der Villenkolonie im Neubau-Zustand!

Objektnummer: 26005027



**KAUFPREIS: 2.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 373 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 411 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

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

Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26005027	Kaufpreis	2.050.000 EUR
Wohnfläche	ca. 373 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Baujahr	2019	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

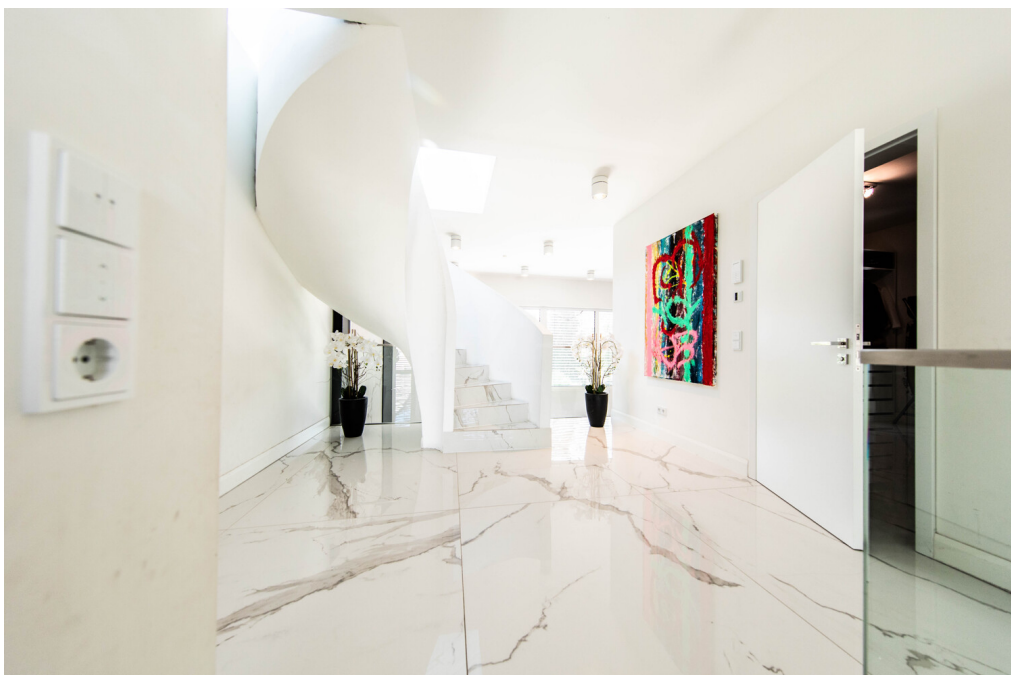
Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>46.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.02.2031</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2019</b>

Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



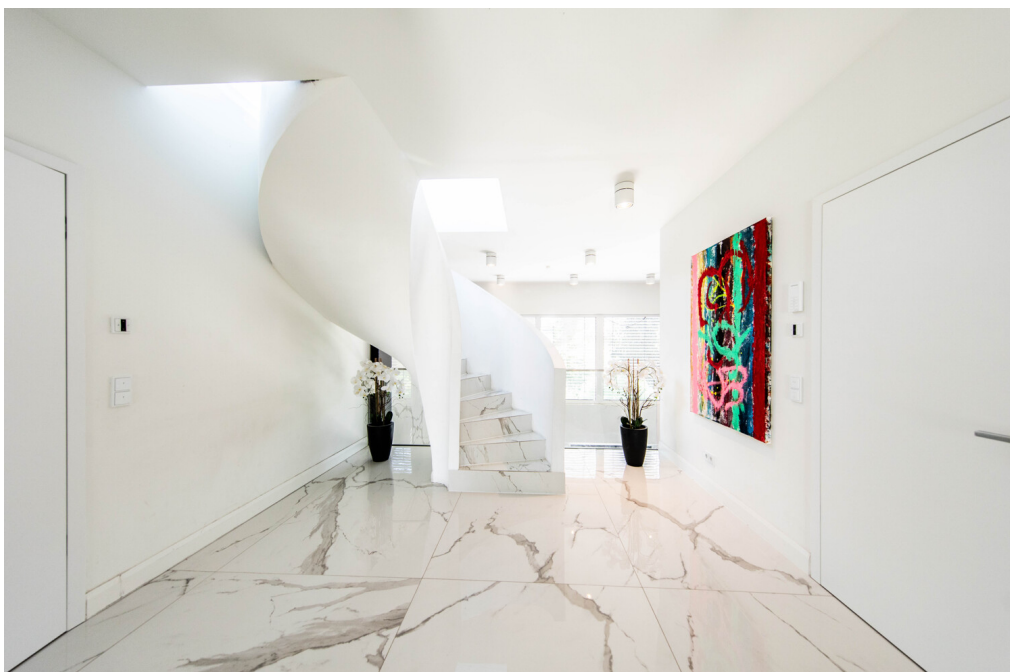
Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



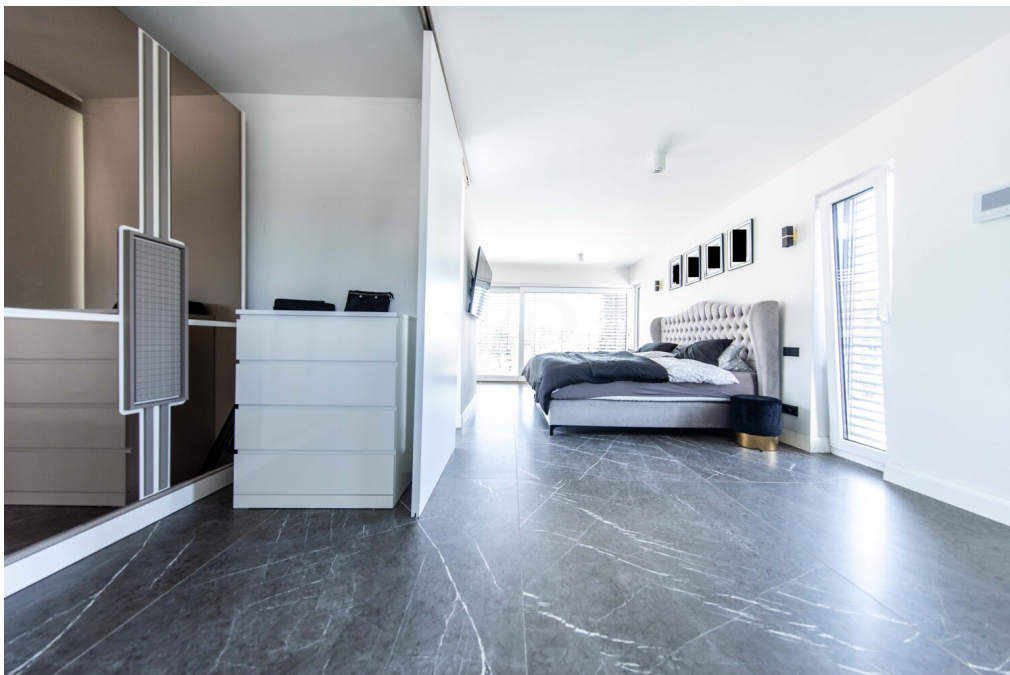
Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



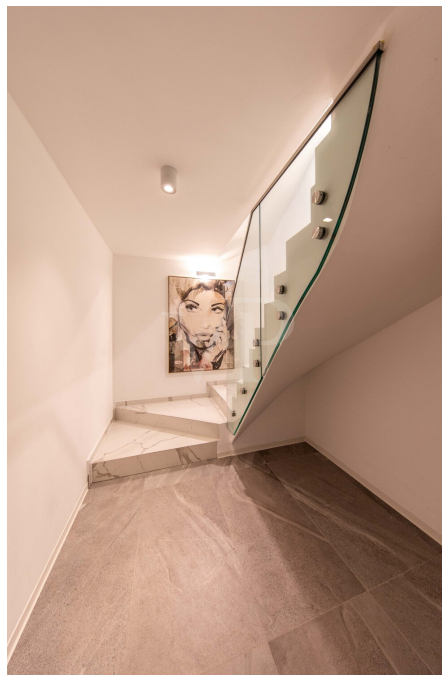
Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Ein erster Eindruck

**Neuwertige Villa mit großzügiger Dachterrasse**

Diese moderne Villa präsentiert sich mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 373 m<sup>2</sup> und bietet auf einem Grundstück von ca. 411 m<sup>2</sup> viel Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Das 2019 fertiggestellte Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, die Komfort und Funktionalität harmonisch miteinander verbindet.

Insgesamt stehen Ihnen 8 Zimmer zur Verfügung, darunter 5 großzügige Schlafzimmer, die sich flexibel als private Rückzugsorte für die ganze Familie oder für Gäste nutzen lassen. Drei Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen ein effizientes sowie entspanntes Alltagsleben für alle Bewohner.

Die Villa zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung aus, die modernen Wohnansprüchen in vollem Umfang gerecht wird. Die zentrale und Fußbodenheizung sorgt jederzeit für ein angenehmes Raumklima. Besonders erwähnenswert ist die exklusive Designer Küche: Hier wurde schwarzer Marmor aus Italien verarbeitet, der in Kombination mit klaren Linien und hochwertigen Geräten ein stilvolles Gesamtbild schafft. Die offene Gestaltung und das großzügige Platzangebot laden sowohl zum gemeinsamen Kochen als auch zum Genießen ein.

Der großzügige Charakter des Hauses wird durch bodentiefe Fenster unterstrichen, die lichtdurchflutete Räume schaffen und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich ermöglichen. Die gelungene Raumaufteilung bietet für jedes Familienmitglied individuelle Rückzugsmöglichkeiten, während die offen gestalteten Gemeinschaftsbereiche zu Zusammensein und Austausch einladen.

Ein architektonisches Highlight ist die Design Beton-Spindeltreppe, die sich elegant und modern in das Gesamtkonzept der Villa einfügt und zugleich Funktionalität mit einem besonderen gestalterischen Akzent verbindet. Die Dachterrasse eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten: Hier genießen Sie viel Tageslicht und einen Ausblick auf die Umgebung – ein idealer Platz für entspannte Stunden im Freien.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die separate Einliegerwohnung, die sich vielfältig nutzen lässt – etwa als Gästebereich oder für Homeoffice-Zwecke. Dies unterstreicht die Flexibilität und Effizienz des Raumkonzepts und bietet beste Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnanforderungen.

**Die Immobilie befindet sich in bester Lage innerhalb der begehrten Villenkolonie.**

**Sie profitieren hier nicht nur von einem repräsentativen Umfeld, sondern auch von der hervorragenden Infrastruktur und den kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.**

**Diese hochwertige Villa erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen. Sie bietet viel Platz, eine durchdachte Raumgestaltung und zahlreiche exklusive Details, die zum Wohlfühlen einladen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses besondere Haus für Sie bereithält.**

**Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Ausstattung und Details**

- + **Hochwertige Ausstattung im gesamten Haus**
- + **Großzügiges Wohnen**
- + **Gelungene Raumaufteilung**
- + **Offener Wohn-Ess-Küchenbereich**
- + **Designer Küche**
- + **Galerie**
- + **Dachterrasse**
- + **Einliegerwohnung**
- + **u.v.m.**

**Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Alles zum Standort**

Die großzügige Stadt-Villa befindet sich in der Villenkolonie von Darmstadt-Eberstadt.

Eberstadt ist ein Stadtteil von Darmstadt mit ca. 22.000 Einwohnern, der im Süden der Stadt liegt und im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim und im Westen an die Gemeinde Pfungstadt grenzt. Südöstlich von Eberstadt befindet sich die Burg Frankenstein. Hier beginnt der Blütenweg.

Es gibt einen kleinen Bahnhof. Hier bestehen Verbindungen nach Heidelberg, Mannheim und Frankfurt über Darmstadt. Mit der Straßenbahnlinie 1 gelangen Sie zum Hauptbahnhof, mit der Linie 6 bzw. 8 gelangen Sie nach Seeheim-Jugenheim, Alsbach-Hähnlein und Darmstadt. Die Linie 7 fährt direkt zum Luisenplatz nach Darmstadt. Innerhalb des Stadtteils und nach Pfungstadt und Mühlthal verkehren Linienbusse.

Eberstadt liegt am Kreuzungspunkt der B 3 mit der B 426. Außerdem haben Sie Anschluss zur A5.

Außerdem bietet Eberstadt mit sozialen Einrichtungen, Vereinen, Sport- und Freizeistätten, einem großen Freibad sowie Bildungseinrichtungen viele Möglichkeiten, um Sport, Hobby, soziales Engagement und Freizeitaktivitäten zu pflegen. Als Naherholungsgebiet erfreut sich die umliegende Landschaft größter Beliebtheit.

Auch an Schulen ist viel geboten. Es gibt 5 Grundschulen (Wilhelm-Hauff-Schule, Frankensteinerschule, Ludwig-Schwamb-Schule, Andersenschule, Freie Waldorfschule) sowie drei weiterführende Schulen (Freie Waldorfschule, Schulzentrum Marienhöhe, Gutenbergschule). In Seeheim-Jugenheim befindet sich noch das Schuldorf Bergstraße mit internationaler Schulform.

Internationale Firmen (z.B. Goldwell, KAO Corporation, Software AG) haben Eberstadt weit über die Region und Europas Grenzen hinaus bekannt gemacht.

**Objektnummer: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26005027 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **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)**