

Darmstadt / Eberstadt

# REDUZIERT: Außergewöhnliches EFH mit Geschäftsräumen

Objektnummer: 25005033



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25005033 - 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: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25005033   |
| Wohnfläche   | ca. 164 m² |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1960       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 695.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 78 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 215.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2021           |



Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlichen Geschäftsräumen. Das ursprüngliche Baujahr wird auf ca. 1912 geschätzt und wurde in ca. 1960 umfangreich umgebaut und erweitert. Die Wohnfläche verteilt sich auf die OG-Wohnung mit ca. 101 m<sup>2</sup> und auf den Geschäftsbereich im EG mit ca. 63 m<sup>2</sup>.

Das Haus überzeugt durch sein repräsentatives, offenes sowie wohnliches Treppenhaus, das den klassischen Charakter der Immobilie unterstreicht und um das alle Zimmer angeordnet sind:

Das großzügige und helle Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Ostbalkon, das Tageslicht-Bad mit Dusche sowie die geräumige Küche. Der nachträglich errichtete, eingewachsene Balkon nach Westen ist von den beiden ansprechenden Schlafzimmern begehbar. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick in den gepflegten Garten.

Ein zusätzlicher Kamin ist für einen evtl. gewünschten Einbau eines Holzofens vorhanden.

Die separaten Geschäftsräume im Erdgeschoss verfügen über eine Diele, ein WC, eine Küche und 3 helle Zimmer. Aktuell ist diese noch vermietet, die Mieter haben zum 31.12.2025 gekündigt.

Mit wenigen Handgriffen ist es auch möglich, die beiden Einheiten zu vereinen (Leichtbauwände).

Der eingewachsene Gartenbereich bietet individuelle Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Abgerundet wird das durchdachte Raumkonzept mit einer Einzelgarage und einem zusätzlichen Stauraum.



Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Ausstattung und Details

- \* Repräsentatives Wohn-Treppenhaus
- \* Großes, helles Wohn-/Esszimmer mit Ostbalkon
- \* Außergewöhnliche Raumaufteilung
- \* Großzügiger, eingewachsener Balkon nach Westen
- \* Geschäftsräume mit eigenem Eingang
- \* Gepflegter kleiner Garten
- \* Einzelgarage

Objektnummer: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich unweit des Eberstädter Zentrums in der Heidelberger Landstraße.

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 Freizeitstätten, 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, Frankenstein Schule, 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: 25005033 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25005033 - 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)