

Darmstadt / Eberstadt

# Pure Lebensqualität – charmante Zweifamiliendoppelhaushälfte im Familienidyll

Objektnummer: 26005026



**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 315 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26005026 - 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: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26005026</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	185.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eberstadt!**

Dieses charmante Grundstück mit Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage und überzeugt durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus umfasst insgesamt drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und bietet dank des großzügigen Gartens, der überdachten Terrasse und der gepflegten Umgebung ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

### **Raumaufteilung & Ausstattung**

**Erdgeschosswohnung (ca. 87 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer – derzeit leerstehend)**

Diese Wohnung bietet dank ihrer Lage im Erdgeschoss und dem barrierearmen Zugang ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in jedem Alter.

Ein besonderes Highlight ist die große, überdachte Terrasse, die direkt in den weitläufigen Garten übergeht perfekt für gemütliche Stunden im Freien, Grillabende mit Freunden oder unbeschwerte Tage mit Kindern im Grünen.

Die helle Raumaufteilung mit drei Zimmern, Küche und Bad schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

**Obergeschosswohnung (ca. 79 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer – vermietet)**

Die zweite Wohneinheit ist an eine sympathische Familie vermietet und präsentiert sich ebenso gepflegt wie die übrigen Bereiche des Hauses.

Mit drei gut geschnittenen Zimmern, Küche und Bad bietet sie modernen Wohnkomfort und stabile Mieteinnahmen für den neuen Eigentümer.

**Dachgeschosswohnung (ca. 33 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer – vermietet)**

Die gemütliche Einzimmerwohnung im Dachgeschoss verfügt über eine kleine Küche und ein Duschbad ideal für Singles, Studenten oder als zusätzliches Apartment. Auch diese Einheit ist derzeit vermietet und trägt zu einer attraktiven Rendite bei.

Die Jahresnetto-Kaltmiete für die beiden vermieteten Wohnungen beträgt derzeit: 13.620,- €, wobei die freistehende EG Wohnung noch nicht berücksichtigt wurde in der Berechnung.

**Folgende Renovierungen/Sanierungen wurden umgesetzt:**

- Die Fenster sind von 1980
  - 2014:
    - Dachgeschoss (neue Dachflächenfenster, neue Innenverkleidung der Dachflächen)
    - Obergeschoss (Komplettsanierung inkl. neues Bad, neue Küchenanschlüsse, Böden, Teilerneuerung der Elektrik, Abdichtung und Dämmung der Terrasse nach unten, neues Terrassengeländer etc.).
    - Erdgeschoss (neue Raumaufteilung)
    - Keller neu aufgeteilt (Herstellung von Kellerabteilen, Herstellung der Waschküche und Abtrennung des Trockenraumes)
    - Neuer Warmwasser-Speicher
    - Allg.: Neuer Zählerkasten und Teilerneuerung der Strom- und Wasserleitungen
  - 2020: Neue Heizungsanlage (Gasbrennwert-Heizung)
  - 2021: Teilsanierung EG (neue Türen, Fußbodenbeläge etc.) und neue Raumaufteilung zwischen Küche und Esszimmer sowie zusätzliche Außendämmung der Terrassenwände zur Wohnung, neue Terrassen-Dachplatten und Einbau einer neuen Wohnungseingangstür
  - 2022: neue Terrassenüberdachung und Dämmung der Terrassenwände EG
- u.v.m.

**Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Ausstattung und Details**

- **Großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Feiern und Entspannen**
- **Überdachte Terrasse mit Wohlfühlfaktor**
- **Barrierearmer Zugang zur Erdgeschosswohnung**
- **Solide Mieteinnahmen durch zwei bestehende Mietverhältnisse**
- **Ruhige und familienfreundliche Lage**
- **Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage**

**Objektnummer: 26005026 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Alles zum Standort**

**Das Zweifamilienhaus mit Grundstück befindet sich im beliebten Stadtteil Eberstadt, im Süden von Darmstadt. Eberstadt ist bekannt für seine familienfreundliche, naturnahe Wohnlage am Rande des Odenwaldes und zählt zu den gefragten Wohnadressen im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Die Straße selbst ist ruhig gelegen und geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ideal für alle, die ein entspanntes, sicheres und grünes Umfeld schätzen.**

**Die verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen: Über die nahegelegene B3 und A5 erreichen Sie sowohl die Darmstädter Innenstadt als auch Heidelberg, Frankfurt und den Odenwald bequem in kurzer Zeit. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls bestens erreichbar und befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Anschluss an die Straßenbahnlinien Richtung Darmstadt-Zentrum und Bensheim.**

**Im nahen Umfeld finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv ist die gute Auswahl an Bildungs- und Betreuungsangeboten direkt im Stadtteil.**

**Auch Natur- und Freizeitliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in den angrenzenden Feldern und Wäldern laden zu Aktivitäten im Grünen ein. Parks, Sportvereine und Spielplätze bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung.**

**Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist Eberstadt ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen perfekt für Familien, Paare oder Mehrgenerationenhaushalte.**

**Objektnummer: 26005026 - 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: 26005026 - 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)**