

Darmstadt / Eberstadt

# Sofort verfügbar, 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 26005017



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26005017 - 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: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26005017	Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2002
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baujahr	1986	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	104.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.04.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser ansprechenden Etagenwohnung aus dem Baujahr 1986, die sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses befindet. Auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gut durchdachtes Wohnambiente mit drei gut geschnittenen Zimmern.

Zwei davon lassen sich flexibel nutzen – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder praktisches Arbeitszimmer. Das dritte Zimmer bietet ausreichend Raum für ein großzügiges Wohnzimmer, in dem Sie entspannte Stunden verbringen oder Gäste empfangen können. Dank der Rollläden an allen Fenstern lassen sich Licht- und Sichtverhältnisse individuell steuern.

Ein modernes Komfortmerkmal dieser Wohnung ist die Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und das Raumklima angenehm gestaltet. Das Badezimmer ist funktional geplant und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der den Wohnraum nach draußen erweitert und zusätzliche Möglichkeiten für Erholung oder geselliges Verweilen bietet.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und sofort bezugsbereit, sodass Sie Ihren Wohnbereich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Gleichzeitig eignet sie sich hervorragend als Kapitalanlage, da sie unkompliziert vermietbar ist.

Ein weiterer Vorteil ist der eigene Abstellraum im Keller, der ausreichend Stauraum für Haushaltsgegenstände, saisonale Dinge oder persönliche Gegenstände bereitstellt.

Das Gebäude selbst befindet sich in einem gepflegten Zustand, und die gemeinschaftlichen Bereiche sind ordentlich, sodass ein angenehmes Wohnumfeld entsteht. Der Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoss erfolgt über das gepflegte Treppenhaus.

Zusammengefasst präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Wohnlösung für alle, die Wert auf durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und zusätzlichen Wohnkomfort legen. Die Kombination aus Fußbodenheizung, Balkon und praktischem Abstellraum macht diese Wohnung besonders interessant.

Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von dem Potenzial und der Atmosphäre dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Ausstattung und Details**

- \* Gepflegtes Mehrparteienhaus
- \* Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
- \* Fußbodenheizung
- \* Balkon
- \* Rollläden an allen Fenstern
- \* Eigener Abstellraum im Keller

**Objektnummer: 26005017 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## **Alles zum Standort**

Darmstadt-Eberstadt vereint auf besondere Weise die Nähe zur Stadt mit einem Leben im Grünen. Mit etwa 22.000 Einwohnern zählt der südlich gelegene Stadtteil zu den gefragten Wohnlagen Darmstadts und überzeugt durch seine angenehme Atmosphäre sowie eine hohe Lebensqualität. Direkt vor der Haustür eröffnen sich attraktive Naherholungsgebiete – darunter der idyllische Blütenweg mit beeindruckendem Blick zur Burg Frankenstein, einem beliebten Ausflugsziel in der Region.

Auch infrastrukturell ist Eberstadt bestens aufgestellt: Der eigene Bahnhof schafft schnelle Verbindungen unter anderem nach Frankfurt am Main, Heidelberg und Mannheim. Straßenbahnlinien sorgen für eine direkte Anbindung an die Darmstädter Innenstadt, während die Nähe zu den Bundesstraßen B3 und B426 sowie zur Bundesautobahn A5 eine flexible Mobilität mit dem Auto ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz innerhalb des Stadtteils und in die umliegenden Orte.

Darüber hinaus bietet Eberstadt vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein großzügiges Freibad sowie zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen. Familien schätzen besonders das umfangreiche Bildungsangebot mit mehreren Grundschulen, weiterführenden Schulen und dem renommierten Schuldorf Bergstraße in unmittelbarer Nähe.

**Objektnummer: 26005017 - 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.**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: 26005017 - 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)**