

Darmstadt

# Wohnen an der Orangerie im beliebten Bessungen

Objektnummer: 26223009



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

**KAUFPREIS: 313.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt**

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

Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Auf einen Blick

|              |                         |             |  |
|--------------|-------------------------|-------------|--|
| Objektnummer | 26223009                | Kaufpreis   | 313.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 79,5 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Erdgeschosswohnung   |
| Zimmer       | 2                       | Provision   | Vermittlungsprovision<br>3,57 % inkl. der<br>gesetzl. MwSt. des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                       |             |  |
| Badezimmer   | 1                       |             |  |
| Baujahr      | 1994                    |             |  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage          | Bauweise    | Massiv   |
|              |                         | Nutzfläche  | ca. 6 m <sup>2</sup>   |
|              |                         | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                             |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergieverbrauch         | 126.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.07.2028       | Energieeffizienzklasse      | D                           |
| Befeuerung                 | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1994                        |

Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



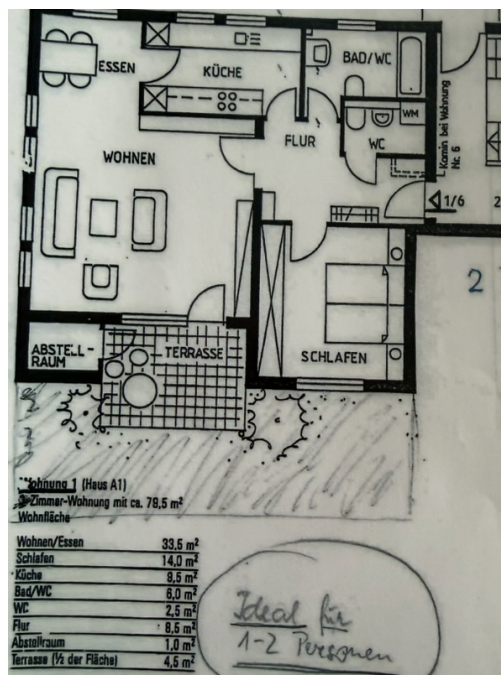
Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechend modernisierte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1994 bietet auf ca. 79,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche komfortablen Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche. Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand, wobei im Herbst 2025 sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC vollständig erneuert und hochwertig neu gefliest wurden. Die Wohnung ist komplett frisch angelegt und wird somit renoviert und bezugsfertig übergeben.

Mit insgesamt zwei Zimmern steht Ihnen ein großzügiges Raumangebot zur Verfügung. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und schafft eine private Rückzugsmöglichkeit. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt dazu ein, nach einem arbeitsreichen Tag zu entspannen oder Gäste willkommen zu heißen. Dank der Doppelverglasung mit integrierten Lichtbändern profitieren Sie von viel Tageslicht und einem angenehmen Wohnklima. Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über drei Eingangsstufen, da sich das Objekt im Erdgeschoss befindet.

Die gesamte Wohnung ist komplett gefliest, was für eine pflegeleichte und langlebige Oberfläche sorgt. Das neu gestaltete Tageslichtbad ist mit modernen Objekten ausgestattet und präsentiert sich in einem frischen Erscheinungsbild. Hier genießen Sie jederzeit natürliche Belichtung und eine angenehme Atmosphäre. Zusätzlich steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung, das über einen Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner verfügt – ein praktischer Vorteil für das tägliche Leben.

Die Echtholztüren mit Oberlicht unterstreichen das Ambiente und lassen zusätzliche Helligkeit in die Räume. Für ein komfortables Raumklima sorgt die zeitgemäße Fußbodenheizung, die an kalten Tagen wohlige Wärme garantiert. Rollläden an den

Fenstern ermöglichen Ihnen, die Lichtverhältnisse ganz nach Ihren Wünschen zu regulieren und sorgen für zusätzlichen Sichtschutz.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist der zugehörige Kellerraum mit einer Fläche von ca. 6 qm. Hier haben Sie ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände, Haushaltsutensilien oder saisonale Ausstattungen.

Die Ausstattung dieser Immobilie entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und erfüllt die Anforderungen an zeitgemäßes, angenehmes Wohnen. Durch die jüngst vorgenommenen Modernisierungen im Sanitärbereich sowie die gut erhaltenen Ausstattungselemente profitieren Sie von einem gepflegten Wohnumfeld.

Diese Erdgeschosswohnung eignet sich für unterschiedlichste Lebenssituationen und spricht sowohl Singles als auch Paare an, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Sanitärausstattung legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Angebots. Weitere Informationen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

**Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt**

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss - Wohnung:

- \* komplett weiß gefliest
- \* Tageslichtbad mit neuen Objekten und neu gefliest
- \* G - WC mit Anschluß für WM/WT
- \* Doppelverglasung mit Lichtbändern
- \* Echtholztüren mit Oberlicht
- \* Rollläden
- \* Terrasse und Gartenanteil
- \* Kellerraum ca. 6 qm
- \* 1 PKW Stellplatz in der Tiefgarage

**Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt**

## Alles zum Standort

Bestlage Bessungen: Die Lage im Hinterhaus im Herzen des beliebten Stadtteils garantiert ein nachhaltiges, urbanes Wohnen wertbeständig in der stets gesuchten Stadtlage Alt-Bessungen.

Das Stadtzentrum erreicht man in ca. 12 Minuten zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im direkten Umfeld sowie urige Gaststätten und Kneipen. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Es gibt eine Grundschule und zwei Gymnasien in der näheren Umgebung sowie die Musikhochschule.

Universität und Hochschule sind mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist gegeben: zwei unterschiedliche Straßenbahnhaltstellen sind in 2 Minuten zu Fuß entfernt, sowie der Orangerie-Park.

Weniger anzeigen

**Objektnummer: 26223009 - 64285 Darmstadt**

## Weitere Informationen

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: 26223009 - 64285 Darmstadt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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