

Darmstadt

# Sonnendurchflutetes Wohngefühl mit Balkon und Marmorboden

Objektnummer: 26005053



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt**

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

**Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt**

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 26005053       |
| Wohnfläche   | ca. 52 m²      |
| Etage        | 2              |
| Zimmer       | 2              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1983           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 239.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                                |

**Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergie-verbrauch        | 173.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 13.12.2028      | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1984              |

Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie





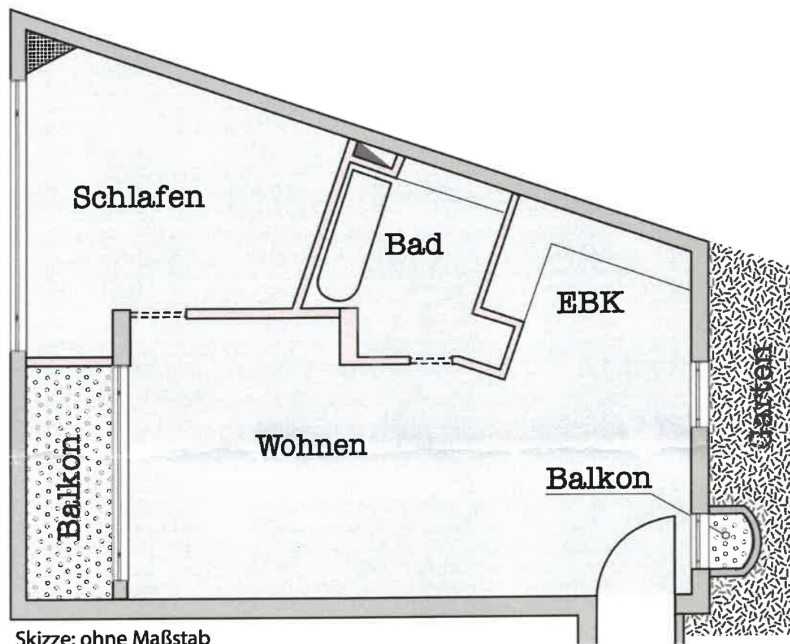
Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> bietet ein ansprechendes Raumangebot und verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Komfort. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1983 und eignet sich durch ihre durchdachte Aufteilung sowohl für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen schätzen.

Der großzügig gestaltete, lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt durch seinen direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Hier genießen Sie sonnige Stunden an der frischen Luft und schaffen sich nach Belieben einen Ort der Entspannung. Die offene Wohnküche grenzt direkt an den Wohnbereich an und sorgt so für eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Die moderne Einbauküche lädt dazu ein, kulinarische Leidenschaften auszuleben und überzeugt durch ihre Ausstattung und das zeitlose Design.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und lässt sich als ruhiger Rückzugsort gestalten. Das gepflegte Badezimmer präsentiert sich funktional und freundlich.

Ein besonderer Komfort dieser Wohnung ist die angenehme Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für ein behagliches Wohnklima sorgt, insbesondere in den kalten Monaten. Die Ausstattung mit einem edlen Marmorboden unterstreicht die Wertigkeit des Interieurs und verbindet Langlebigkeit mit ästhetischem Anspruch.

Zwei Balkone laden dazu ein, unterschiedliche Tageszeiten im Freien zu genießen und individuellen Freiraum zu schaffen. Dadurch erhalten Sie sowohl am Morgen als auch am Abend die Möglichkeit, Ihren Außenbereich flexibel zu nutzen.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein praktischer Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der das Parken komfortabel und witterungsunabhängig gestaltet. Dies wertet Ihren Alltag zusätzlich auf und erspart die zeitaufwendige Parkplatzsuche.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann somit kurzfristig bezogen werden. Einem zeitnahen Einzug steht nichts im Wege.

Mit der Kombination aus einer modernen Einbauküche, großzügigen Fensterflächen und den beiden Balkonen ergibt sich eine Wohlfühlatmosphäre, die das urbane Wohngefühl unterstreicht.

Ausgestattet mit sämtlichen Annehmlichkeiten – wie etwa Fußbodenheizung, Marmorboden

und Tiefgaragenstellplatz – richtet sich dieses Angebot an Interessenten, die Wert auf durchdachtes Wohnen und Komfort in gepflegtem Ambiente legen. Die Wohnung auf einer Etage präsentiert sich bezugsbereit und bietet alle Voraussetzungen für zeitgemäßes und angenehmes Wohnen.

Verschaffen Sie sich persönlich einen Eindruck und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



**Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt**

## **Ausstattung und Details**

- \* heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- \* offene Wohnküche
- \* moderne Einbauküche
- \* Sofort verfügbar
- \* Fußbodenheizung
- \* Marmorboden
- \* 2 Balkone
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Kellerraum

**Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt**

## Alles zum Standort

Darmstadt besticht als dynamischer Wissenschafts- und Hightech-Standort im Herzen Südhessens durch seine zukunftsorientierte Infrastruktur und seine hohe Lebensqualität. Die Stadt vereint eine lebendige, internationale Gemeinschaft mit exzellenten Verkehrsverbindungen, darunter der nahegelegene internationale Flughafen Frankfurt, der globale Mobilität auf höchstem Niveau ermöglicht. Die stabile demografische Entwicklung und das vielfältige Bildungs- und Kulturangebot machen Darmstadt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Menschen aus aller Welt.

Im Zentrum dieses urbanen Lebensgefühls präsentiert sich das Umfeld mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Nur eine Minute zu Fuß entfernt liegt die Straßenbahnstation Goethestraße, die schnellen Zugang zu weiteren Teilen der Stadt bietet. Ergänzend ermöglichen die nahegelegenen Buslinien am Heinrichstraße und Edith-Stein-Schule Haltestellen eine flexible und komfortable Mobilität. Für internationale Familien und Berufstätige sind zudem die Bahnhöfe Darmstadt Süd und Darmstadt Ost in etwa 20 bis 25 Minuten fußläufig erreichbar, was die Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen ideal ergänzt.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe erfüllt höchste Ansprüche: Internationale und renommierte Schulen sowie Kindertagesstätten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was eine optimale Betreuung und Förderung der jüngsten Familienmitglieder garantiert. Die Nähe zur Hochschule Darmstadt und weiteren akademischen Einrichtungen unterstreicht das intellektuelle Potenzial der Region. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt.

Für das tägliche Leben und die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung eine exquisite Auswahl an Gastronomie mit internationalen Restaurants, stilvollen Cafés und Bars, die zum Genießen und Verweilen einladen. Naherholungsgebiete und Parks in der Nähe schaffen Raum für Erholung und Begegnung inmitten einer weltoffenen, urbanen Atmosphäre.

Diese Lage in Darmstadt verbindet auf einzigartige Weise internationale Lebensqualität mit einer exzellenten Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot. Für anspruchsvolle, global orientierte Käufer ist sie ein idealer Standort, der sowohl berufliche Chancen als auch ein inspirierendes, weltoffenes Zuhause bietet.

**Objektnummer: 26005053 - 64285 Darmstadt**

## Sonstige Angaben

**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.

**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: 26005053 - 64285 Darmstadt**

## **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)**