

Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Exklusive Penthouse-Wohnung in Innenstadtlage

*Objektnummer: 25005062*



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

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

Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25005062	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1999	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.05.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung präsentiert sich in zentraler Innenstadtlage von Darmstadt und bietet exklusives und urbanes Wohnen in einem. Als Teil eines sehr gepflegten 7-Parteien-Hauses verbindet diese ETW modernes Wohngefühl mit durchdachter Architektur.

Mit einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Penthouse-Wohnung über zwei Ebenen (4. OG und DG) und bringt Sie mit dem Aufzug direkt in Ihren Wohnbereich.

In den großzügigen Wohn-/Essbereich (ca. 50 m<sup>2</sup>) integriert sich die Küche mit praktischem Tresen wunderbar in das offene Raumkonzept und bietet mit überwiegend bodentiefen Fenstern ein helles und freundliches Ambiente.

Von hier aus gelangen Sie auf den Westbalkon und die umlaufende Terrasse, die Ihnen einen wunderbaren Blick auf die Kuppelkirche eröffnet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien schafft. Das geräumige Tageslicht-Duschbad sowie der praktische Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen das Raumprogramm auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss empfängt Sie mit einer großen Diele, in der eine Infrarot-Sauna angeordnet ist und zusätzlich Platz für einen Schreibtisch oder Regale bietet, ein Einbauschrank ist bereits vorhanden. Zwei angrenzende, helle Zimmer können vielseitig genutzt werden. Ein weiteres, sehr geräumiges Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche darf auf diesem Stockwerk nicht fehlen.

Auch ist es möglich, die Wohnung über das Treppenhaus im 3. OG zu erreichen. Dort befindet sich ausreichend Platz für Abstellmöglichkeiten und ein Zugang über eine interne Treppe in den Wohnbereich.

Ein zusätzlicher, großer Abstellraum im Keller sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz sind im Kaufpreis inkludiert.

Diese gepflegte Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Wert auf zentrale Lage, gehobene Ausstattungsqualität und repräsentatives Wohnambiente legen.

Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## Ausstattung und Details

- \* Beliebte Innenstadt-Lage
- \* Exklusive Penthouse-Maisonette-Wohnung mit direktem Aufzug in die Wohnung
- \* Großzügige Raumauflistung über zwei Etagen
- \* Infrarot-Sauna
- \* 2 Tageslicht-Bäder
- \* 2 Balkone mit umlaufender Terrasse und Blick auf die Kuppelkirche
- \* Weitere Abstellmöglichkeit in der Wohnung durch den Zugang über das Treppenhaus
- \* Tiefgaragen-Stellplatz

**Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Citylage von Darmstadt, ca. 5 Gehminuten zum Luisenplatz und die Fußgängerzone ist nur 2 Minuten zu Fuß entfernt.

Dort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen Gebrauch, als auch Möglichkeiten zum Shopping. Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich innerhalb von ca. 7 Gehminuten. Anbindung mit Bus und Bahn ist hervorragend, zum Hauptbahnhof sind es ca. 20 Gehminuten.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt bietet ein umfangreiches Kultur- & Unterhaltungsangebot mit Universität, Museen, Staatstheater, u.v.m.

**Objektnummer: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 132.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25005062 - 64283 Darmstadt – Darmstadt Mitte

## 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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