

Darmstadt

# Zentrale Traumlage in Darmstadt – Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz

Objektnummer: 25005063



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

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

Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25005063      |
| Wohnfläche   | ca. 85 m²     |
| Zimmer       | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1960          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 295.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Apartment                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2034 | Endenergiebedarf            | 157.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |



Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

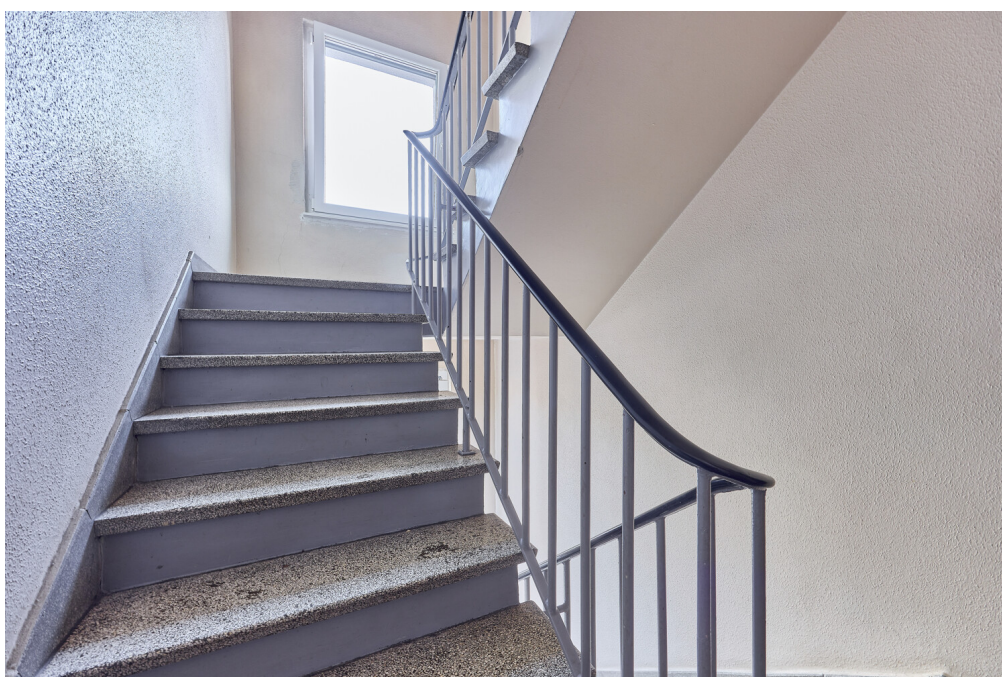
## Die Immobilie





Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine äußerst attraktive und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Herzen von Darmstadt. Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende innerstädtische Lage, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger als besonders wertbeständig und dauerhaft nachgefragt erweist.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der besondere Charakter des Objekts auf: Die Räume sind angenehm lichtdurchflutet, was durch große Fensterflächen in sämtlichen Wohnbereichen ermöglicht wird. Diese sorgen nicht nur für eine freundliche und einladende Atmosphäre, sondern vermitteln auch ein Gefühl von Weite und Offenheit. Die großzügige Raumaufteilung schafft optimale Bedingungen für moderne Wohnkonzepte und bietet genug Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Das Wohnzimmer überzeugt mit seiner Größe und dem harmonischen Schnitt, der vielfältige Möblierungsoptionen erlaubt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen umfassenden Schlafbereich mit zusätzlichen Stauraummöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die sehr große Küche, die deutlich mehr Platz bietet, als man es von Wohnungen in zentraler Lage gewohnt ist. Sie eignet sich hervorragend als kombinierte Koch- und Essküche und bildet einen lebendigen Mittelpunkt des Wohnens.

Die Wohnung ist derzeit solide und zuverlässig vermietet, was Kapitalanlegern eine unmittelbare Einnahmesituation und langfristige Planbarkeit ermöglicht. Gleichzeitig eignet sich das Objekt aufgrund der Aufteilung, des Lichts, der Lage und des Wohngefühls ideal für Eigennutzer, die eine zentrale, hochwertige Wohnmöglichkeit in Darmstadt suchen.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich gepflegt, mit klarer Struktur und einer angenehmen Bewohnergemeinschaft. Regelmäßige Instandhaltungen gewährleisten einen fortlaufend guten Zustand und spiegeln die insgesamt hochwertige Wohnanlage wider.



Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Ausstattung und Details

- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit viel Tageslicht und idealen Stellflächen
- Weitläufiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Doppelbett, Kleiderschrank und individuelle Möbel
- Sehr große, helle Küche, die perfekt als Essküche genutzt werden kann – ein seltenes Highlight in zentraler Stadtlage
- Große Fenster in allen Räumen, die ein harmonisches, natürliches Wohnklima schaffen
- Helles Badezimmer mit angenehmer Belichtung (Details je nach tatsächlicher Ausstattung erweiterbar)
- Privater Stellplatz direkt am Haus, ein bedeutender Vorteil in der Innenstadt
- Gepflegtes Treppenhaus und ordentliche Gemeinschaftsflächen
- Solide Vermietungssituation, ideal für Anleger

Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten, zentral gelegenen Wohngegend von Darmstadt, die sich durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur, kurze Wege und eine attraktive Mischung aus urbanem Flair und angenehmer Wohnqualität auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und charmanten Altbauten, die dem Stadtteil einen gewachsenen und lebendigen Charakter verleihen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und kleine Fachgeschäfte liegen in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das gastronomische Angebot ist vielseitig: Cafés, Restaurants und kleine Bars befinden sich in direkter Umgebung und tragen zu der lebhaften, aber dennoch harmonischen Atmosphäre des Viertels bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Darmstädter Hauptbahnhof. Dadurch eignet sich die Lage optimal für Berufspendler, Studierende oder alle, die Wert auf eine unkomplizierte Mobilität legen. Auch die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist sehr gut, wodurch Ziele in der Rhein-Main-Region bequem erreichbar sind.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Technischen Universität Darmstadt sowie zu weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Dies macht die Lage sowohl für Studierende und wissenschaftliche Mitarbeiter als auch für berufstätige Menschen aus dem akademischen oder technischen Umfeld interessant. In unmittelbarer Umgebung finden sich zudem zahlreiche Arbeitgeber, Behörden, Dienstleistungsunternehmen und kulturelle Einrichtungen, die den Standort zusätzlich aufwerten.

Trotz der zentralen Lage bietet das Viertel mehrere Grünflächen und kleine Parks, die fußläufig erreichbar sind und sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder kurze Erholungsmomente im Alltag eignen. Ärzte, Apotheken, Fitnessstudios und weitere wichtige Dienstleister befinden sich ebenso in direkter Entfernung und sorgen für ein rundum komfortables Wohnumfeld.

Insgesamt verbindet diese Lage das pulsierende Leben der Innenstadt mit der angenehmen Wohnqualität eines gewachsenen Stadtteils. Die außergewöhnlich gute Infrastruktur, die hervorragende Verkehrsanbindung, die Nähe zu Bildungseinrichtungen sowie das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot machen den Standort zu einem der



attraktivsten Wohnbereiche Darmstadts sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25005063 - 64293 Darmstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25005063 - 64293 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)