

**Darmstadt / Eberstadt**

# Ruhig, modern, zentral - Freie Dachgeschosswohnung mit Balkon

**Objektnummer: 26005021**



**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

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

Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26005021	Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1966	Modernisierung / Sanierung	2022
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese freie Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im beliebten Darmstädter Stadtteil Eberstadt. Die modernisierte Dachgeschosswohnung, in dem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966, überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> und bietet Platz für verschiedenste Wohnansprüche. Die Wohnung befindet sich in einer sowohl zentralen als auch ruhigen Lage in DA-Eberstadt, die sowohl urbanes Leben als auch entspannte Rückzugsmöglichkeiten miteinander verbindet.

Das Raumangebot umfasst drei Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Wohnbereich oder Büro genutzt werden kann. Das moderne Duschbad wurde im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2022 erneuert und bietet zeitgemäße Sanitärstandards. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt als sehr gepflegte Wohnung und wurde stetig instand gehalten, sodass Sie von Anfang an ein hochwertiges Wohngefühl genießen können.

Der großzügige Balkon bietet ideale Möglichkeiten zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien. Automatische Rollläden erhöhen den Wohnkomfort, während ein praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum und Ordnung sorgt.

Die Zentralheizung, so wie eine Sparrendämmung im Dach, sorgen für eine angenehme Temperatur in allen Räumen – auch während der kühleren Jahreszeiten.

Zusammengefasst bietet diese Dachgeschosswohnung eine attraktive Kombination aus urbaner Lage, moderner Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Die sehr gepflegte Wohnung eignet sich sowohl für Einzelpersonen, Paare als auch

kleine Familien, die Wert auf eine angenehme Wohnumgebung legen und kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs schätzen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Ausstattung und Details

- \* Funktionales Raumkonzept
- \* Modernisiertes Duschbad
- \* Einbauküche
- \* Abstellraum
- \* Großzügiger Balkon
- \* Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche

**Objektnummer: 26005021 - 64297 Darmstadt / Eberstadt**

## Alles zum Standort

Darmstadt, als viertgrößte Stadt Hessens mit rund 170.000 Einwohnern, vereint urbanes Leben mit naturnaher Lebensqualität. Als renommierte Wissenschaftsstadt mit internationalem Umfeld bietet sie hervorragende berufliche Perspektiven und ein zukunftssicheres, familienfreundliches Wohnumfeld.

Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar und erleichtern den Alltag. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot sorgen für eine hohe Lebensqualität. Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen A5 und A67 gewährleistet zudem eine optimale Mobilität.

Insgesamt bietet Darmstadt ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Kombination aus Komfort, Lebensqualität und Zukunftsperspektive legen.

**Objektnummer: 26005021 - 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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