

Darmstadt / Wixhausen

# PRICE REDUCTION!! Space miracle! Two-family house on the edge of the fields

*Property ID: 25005039*



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

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 633 m<sup>2</sup>

Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## At a glance

Property ID	25005039	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 265 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	6.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1973		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	03.06.2035	Final Energy Demand	193.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



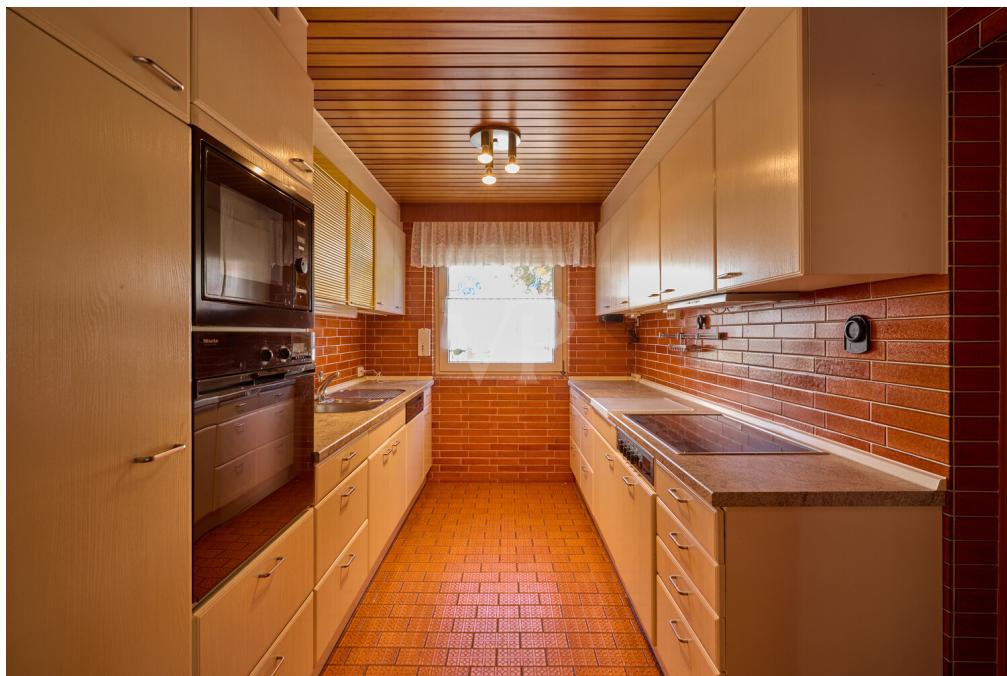
Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



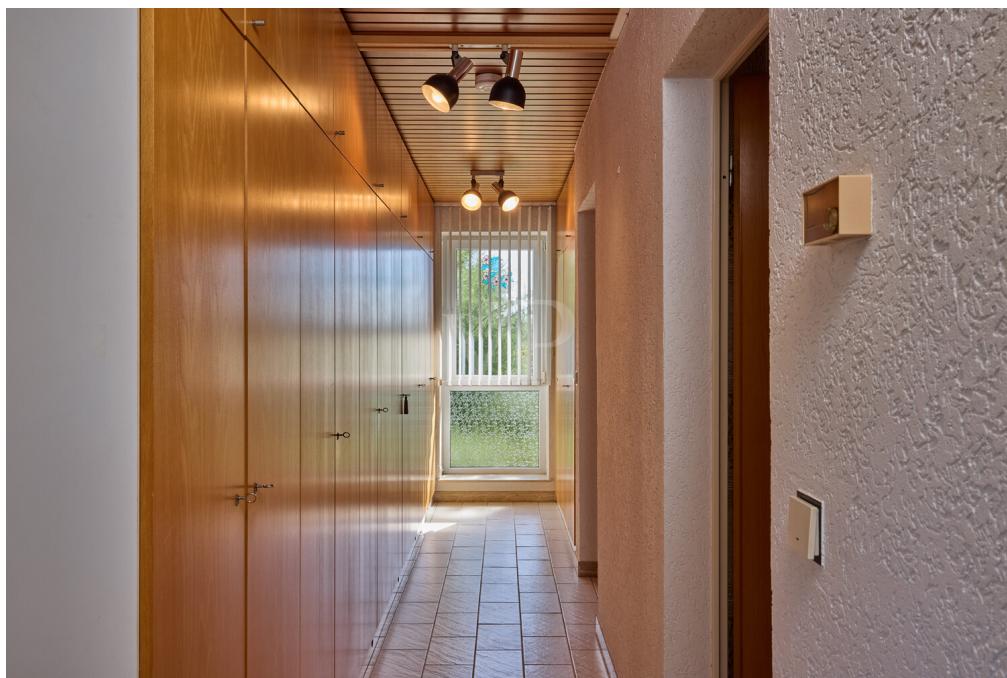
Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



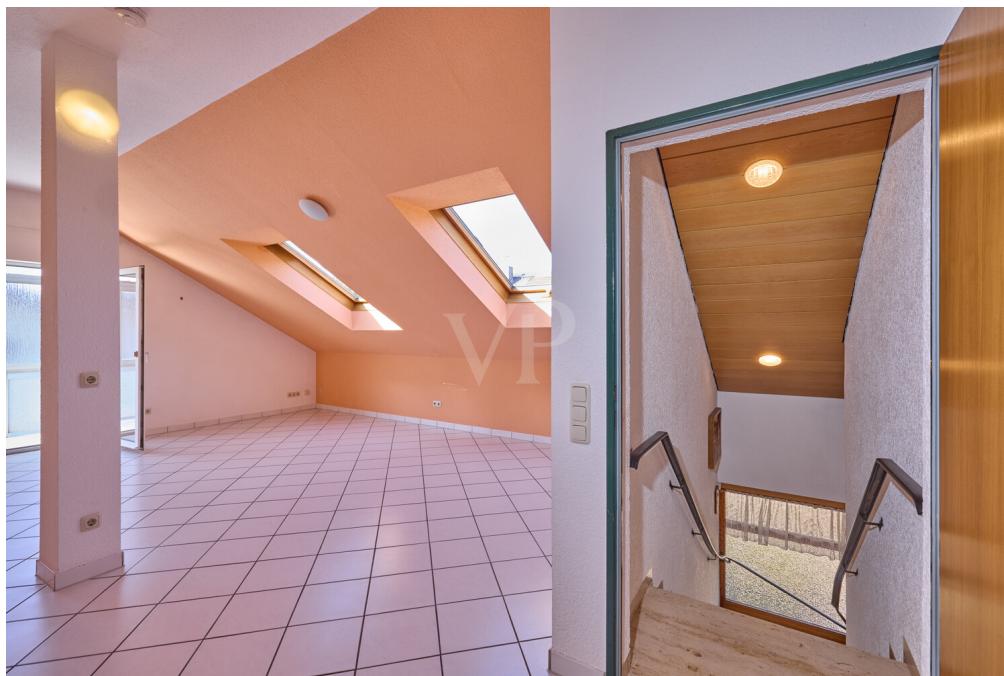
Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



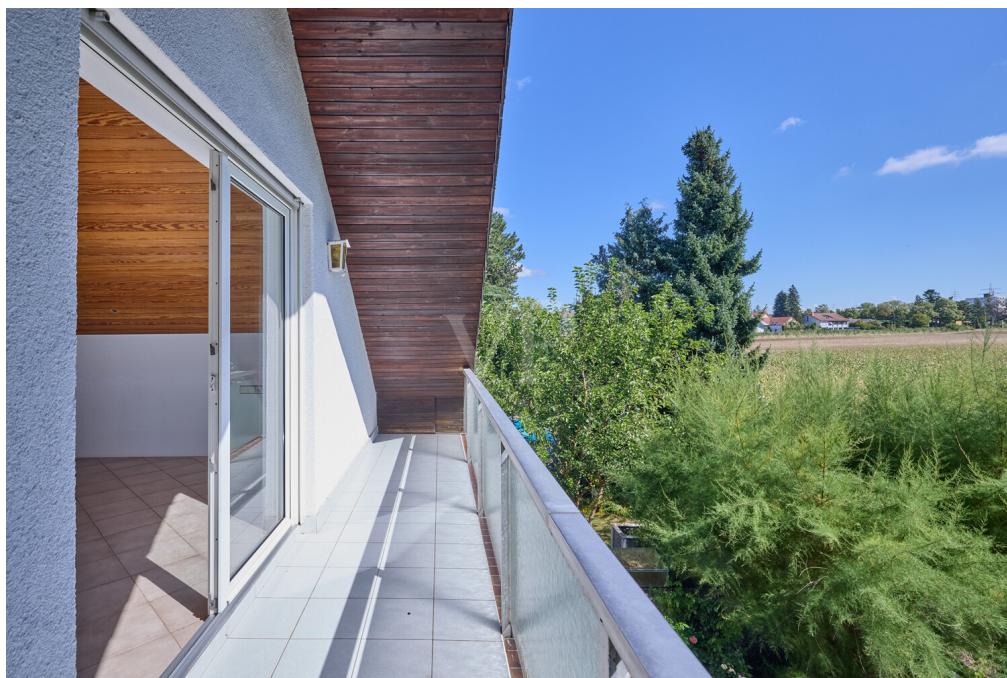
Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen

## The property



**Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## A first impression

For sale is a beautiful bungalow with approximately 265 m<sup>2</sup> of living space. The large plot of approximately 633 m<sup>2</sup> offers diverse possibilities in a wonderful location on the edge of the fields in Darmstadt-Wixhausen. The well-designed layout comprises two apartments spread over two levels. The ground floor welcomes you with approximately 157 m<sup>2</sup> of living space, featuring a spacious living/dining area with an adjoining kitchen and a practical pantry. From here, you'll find the private area, a bright bedroom with access to the garden, and a bathroom with a bathtub and natural light. The heart of this apartment is the large living room with a fireplace for cozy evenings; the large windows create a bright and inviting atmosphere. From here, you have access to the conservatory and the lovely garden with views of the fields. The apartment on the top floor is generously proportioned with approximately 98 m<sup>2</sup> of living space and offers a bright living/bedroom with a balcony, a spacious eat-in kitchen with fitted units and a storage room, a bathroom with a bathtub and shower, a light-filled bedroom, and another balcony. This apartment is ideally suited for rental. The basement offers ample storage space as well as two large rooms suitable for apartment-like use. The basement has some damp damage. A single garage and an outdoor parking space complete the offering. We look forward to showing you the property in person during a viewing. Please contact us for further information.

**Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## Details of amenities

- \* Außergewöhnlich moderne Wohnraumaufteilung
- \* Wohnzimmer mit Kamin & Wintergarten mit Zugang in den Garten
- \* Vermietbare Wohnung im DG
- \* Großer eingewachsener Garten
- \* Garage und Stellplatz im Freien
- \* Feldrandlage

**Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## All about the location

Wixhausen ist der nördlichste Stadtteil von Darmstadt. Getrennt von der Bahnlinie liegen der alte Ortskern im Westen und die neueren Wohngebiete im Osten. Jenseits der B3 liegt ein kleines Industriegebiet, im äußersten Osten ein Forschungszentrum in einem kleinen Waldstück. Verkehr: Bis zur A5, Ausfahrt Weiterstadt, sind es sechs Kilometer. Die B3 führt im Osten durch den Stadtteil hindurch. Die Bahnstation ermöglicht den Anschluss nach Darmstadt und Frankfurt, ebenso die S-Bahn-Linien 3 und 4. Die Buslinie WX bindet den Stadtteil an die Innenstadt an.

**Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25005039 - 64291 Darmstadt / Wixhausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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